



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



Révision allégée n° 1

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 10 juin 2024

Révision à modalités allégées arrêtée en conseil communautaire le

Avril 2026



v.courtey.urba@gmail.com

06.69.96.03.34

95 rue de La Liberté

33200 BORDEAUX

SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr

05.56.64.82.23

Site Montesquieu 12 allée Magendie

33650 MARTILLAC

SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Objet de la révision allégée	4
I.2. La procédure de révision allégée	4
I.3. Le Contexte intercommunal	6
I.3.1. Le contexte administratif	6
I.3.2. Environnement, paysage, identité du territoire	8
I.3.3. Attractivité du territoire, habitat et développement urbain	10
I.3.4. Développement économique	12
II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD	13
III. LA REVISION ALLEGEE DU PLUi	19
III.1. Création d'un nouveau STECAL	19
III.1.1. Création d'un secteur Nth à Conne-de-Labarde	19
III.1.2. Station d'épuration commune : une solution pour le bourg et le projet	26
III.1.3. Evolution du zonage	27
III.1.4. Le règlement (extraits) de la zone N et du sous-secteur Nth	29
III.2. Bilan des surfaces	30
IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE	30
V. CONCLUSION	32
VI. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA REVISION ALLEGEE	32
VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	33
VII.1. Composition du dossier	33
VII.2. Suivi de la procédure	33

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Objet de la révision allégée

La communauté de communes de Portes Sud Périgord a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération en date du 10 juin 2024.

Une procédure de modification simplifiée est en cours (arrêté de prescription du 18/09/2025).

La collectivité a souhaité parallèlement établir une procédure de révision allégée pour la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur la commune de Conne-de-Labarde, pour un projet d'éco-village, en lien avec une structure existante (exploitation viticole et restaurant – *Maison Wessman*).

La présente révision à modalités allégées du PLUi a pour objet unique :

- ✚ La **création d'un secteur de zone Nth** (dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve) au sein de la zone A (agricole) sur la commune de Conne-de-Labarde.

I.2. La procédure de révision allégée

Article L153-31 du code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° [...]

Article L153-32 du code de l'Urbanisme

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33 du code de l'Urbanisme

La révision est effectuée selon les modalités [...] relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Article L153-34 du code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...] et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 **lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.**

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
[...]
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la commune intéressée par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article R153-12 du code de l'Urbanisme

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34 (révision allégée), le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent [...] saisit l'organe délibérant de l'établissement public [...] qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public [...], avant l'ouverture de l'enquête publique.

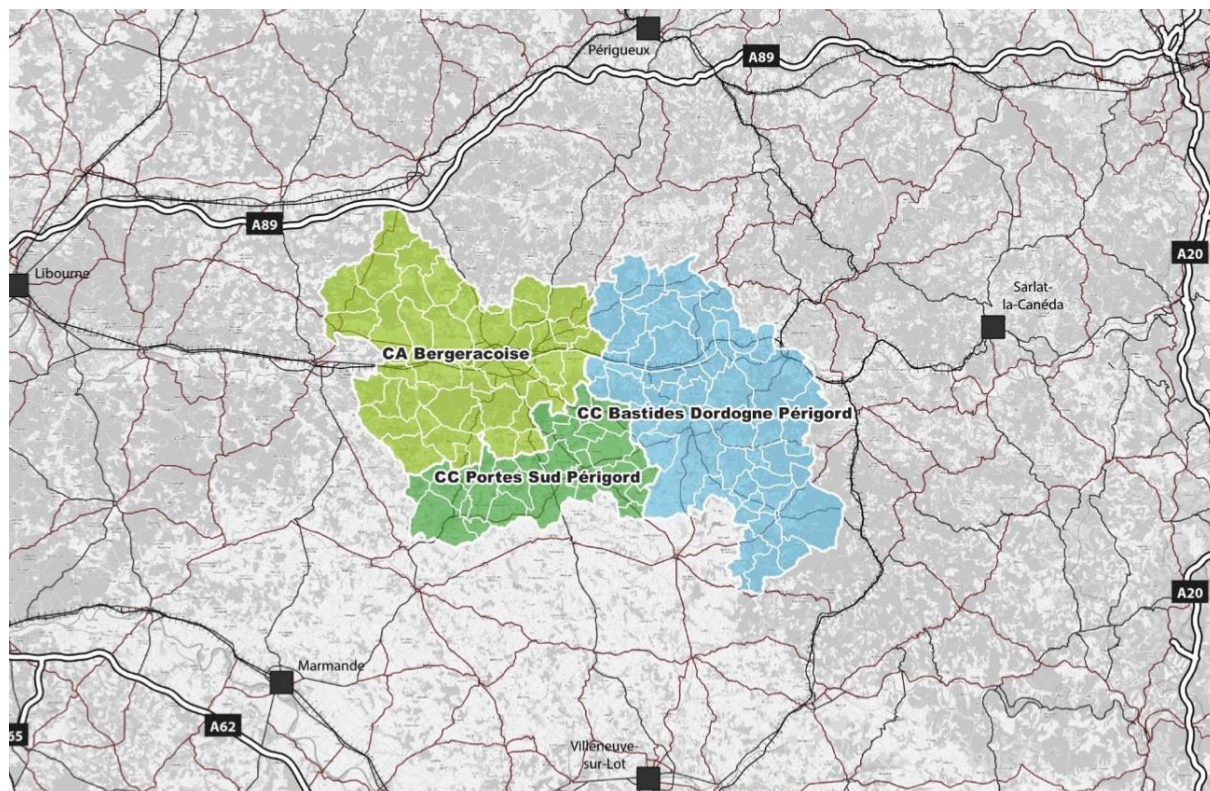
Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public [...].

I.3. Le Contexte intercommunal

I.3.1. Le contexte administratif

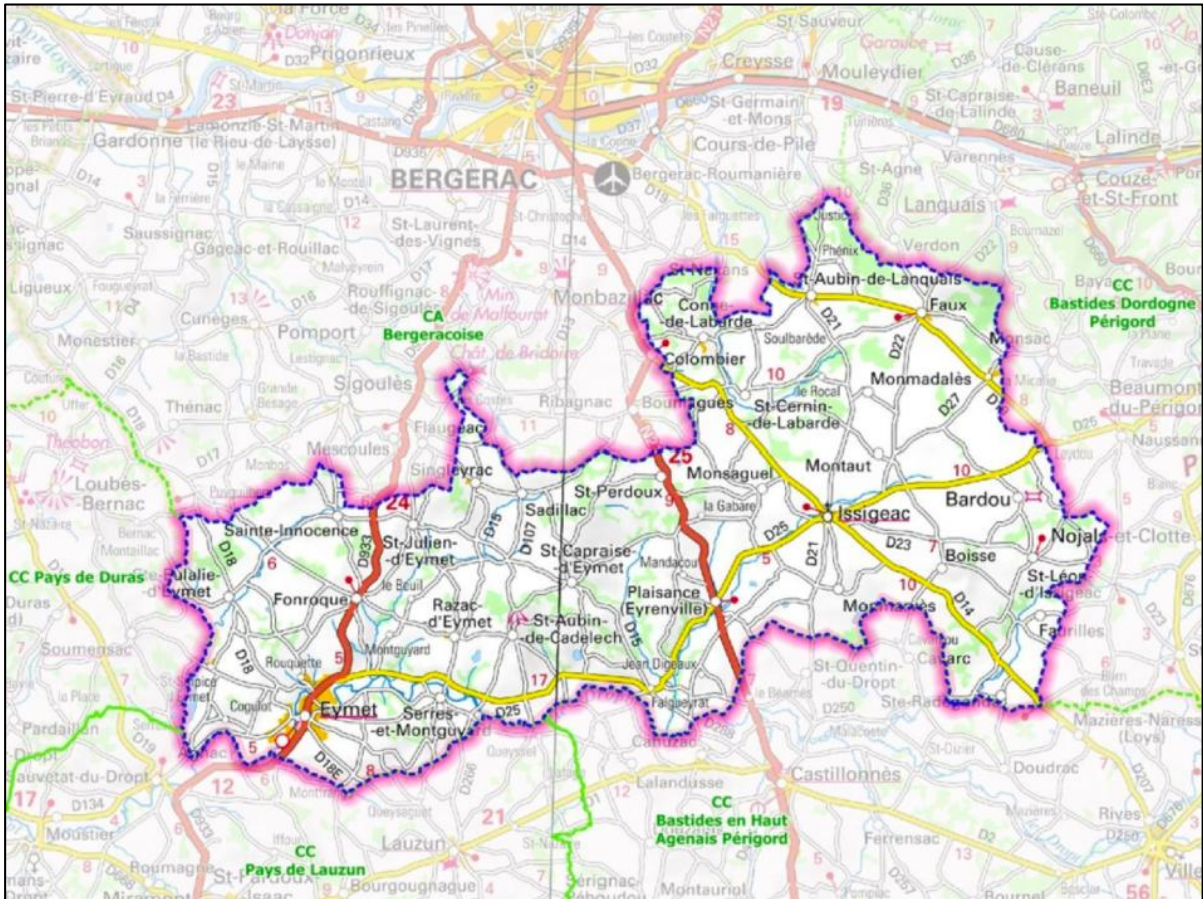
La communauté de communes Portes Sud Périgord, au Sud du département de la Dordogne, forme un territoire d'environ 280 km², pour une population de 8 450 habitants en 2022 (Insee 2025).

Elle est comprise dans le périmètre du **SCoT du Bergeracois, approuvé le 30 Septembre 2020**.



Le PLUi a été établi en compatibilité avec le SCOT : Articulation avec le PADD et DOO du SCOT au regard des projets de développement et d'accueil du territoire.

Le territoire, situé dans l'**aire d'influence de Bergerac** et limitrophe du Lot et Garonne, est relié à Bergerac par la RD. 933 à l'Ouest (voie directe de liaison à Eymet, 30 kms) et par la RN.21 plus à l'Est (desserte directe de Saint-Perdoux et Plaisance, 20 km). Les deux axes se rattachent au Nord sur la voie de la vallée (Bordeaux-Bergerac-Sarlat).



Les 25 communes de la CC Portes Sud Périgord

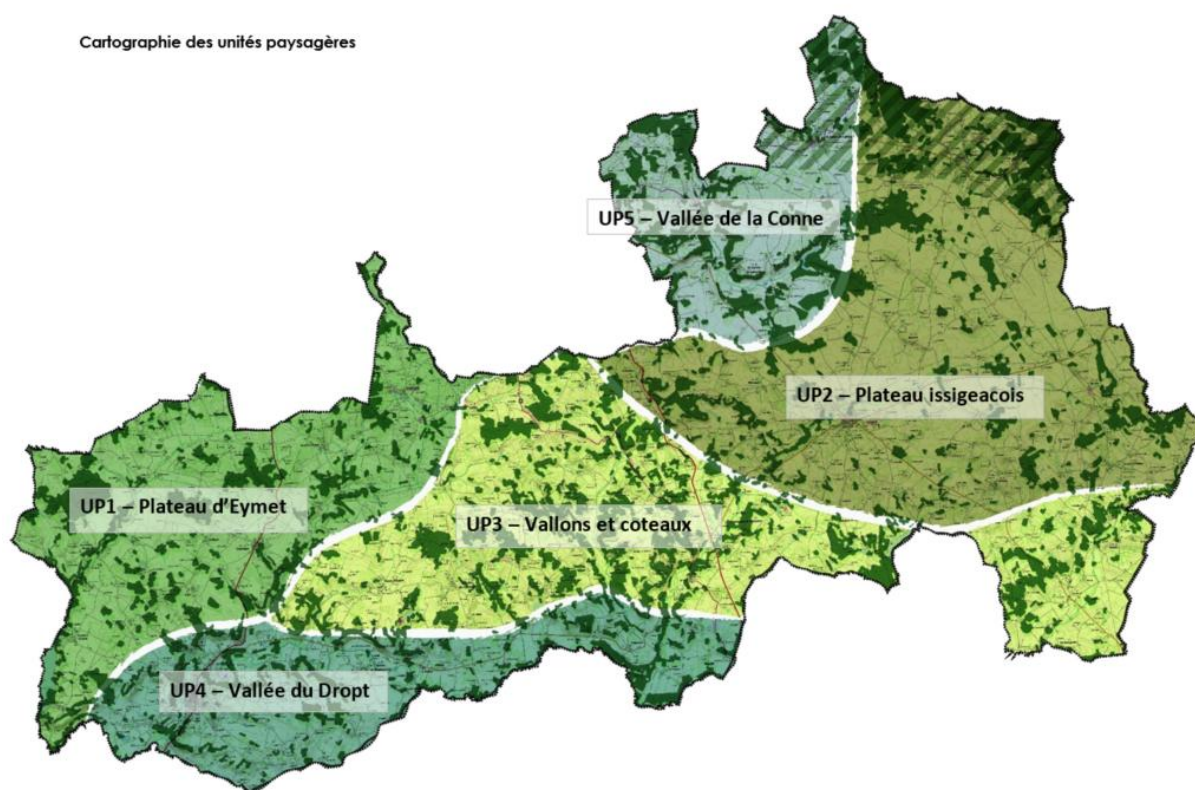
La communauté de communes regroupe 25 communes : Bardou, Boisse, Conne-de-Labarde, Eymet, Faurilles, Faux-en-Périgord, Fonroque, Issigeac, Monmadalès, Monmarvès, Monsaguel,

Montaut, Plaisance, Razac-d'Eymet, Sadillac, Saint-Aubin-de-Cadelech , Saint-Aubin-de-Lanquais, Saint-Capraise-d'Eymet, Saint-Cernin-de-Labarde, Saint-Julien-Innocence-Eulalie, Saint-Léon-d'Issigeac, Saint-Perdoux, Sainte-Radegonde, Serres-et Montguyard et Singleyrac.

I.3.2. Environnement, paysage, identité du territoire

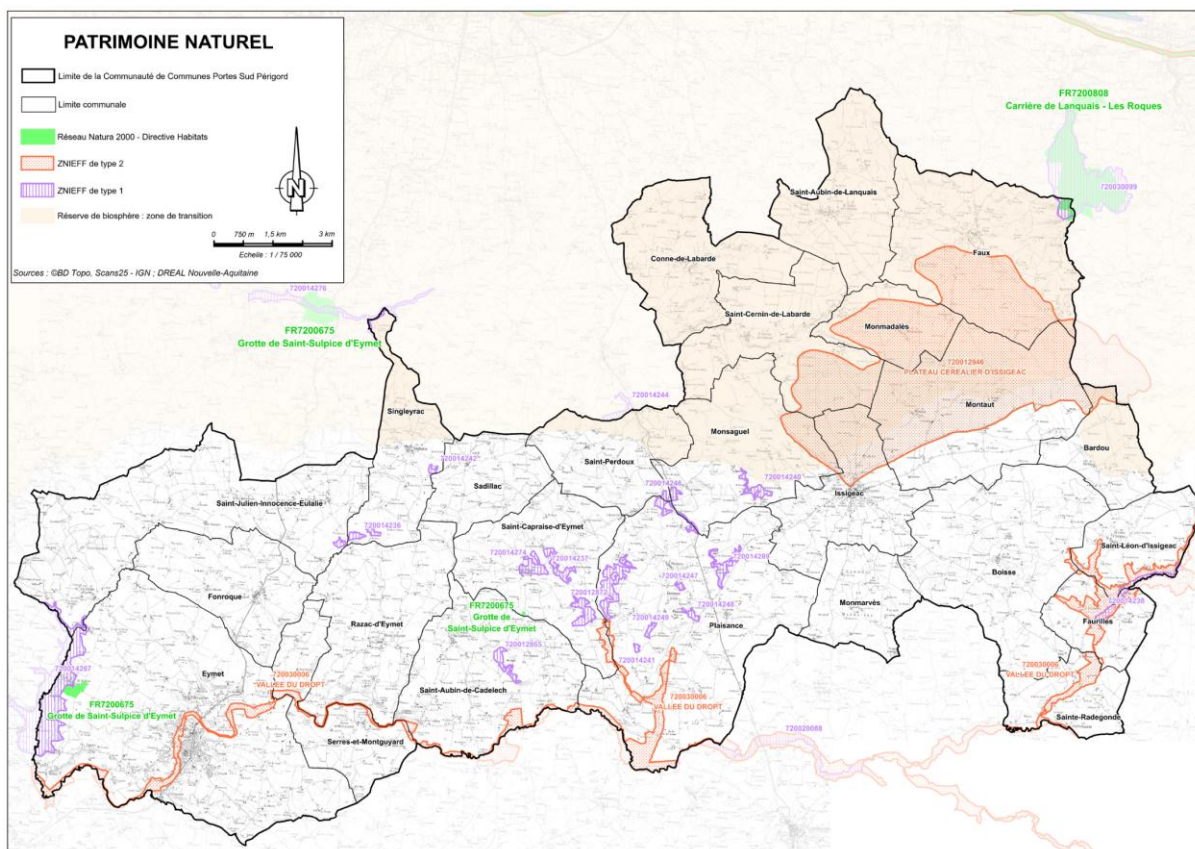
Le territoire de la communauté de communes Portes Sud Périgord s'organise autour de **cinq grandes unités paysagères structurantes**.

Le projet de la présente procédure se situe dans l'unité paysagère de la Vallée de la Conne.



8

La vallée du Dropt traverse le sud-ouest d'est en ouest et structure fortement le paysage. Elle est dominée à l'ouest par le plateau d'Eymet et à l'est par le plateau céréalière d'Issigeac. Les **vallées secondaires du Dropt** assurent la transition entre ces plateaux et la vallée principale, dans un contexte de polyculture-élevage. Au nord-est, **la vallée de la Conne** compose une autre entité paysagère marquante.

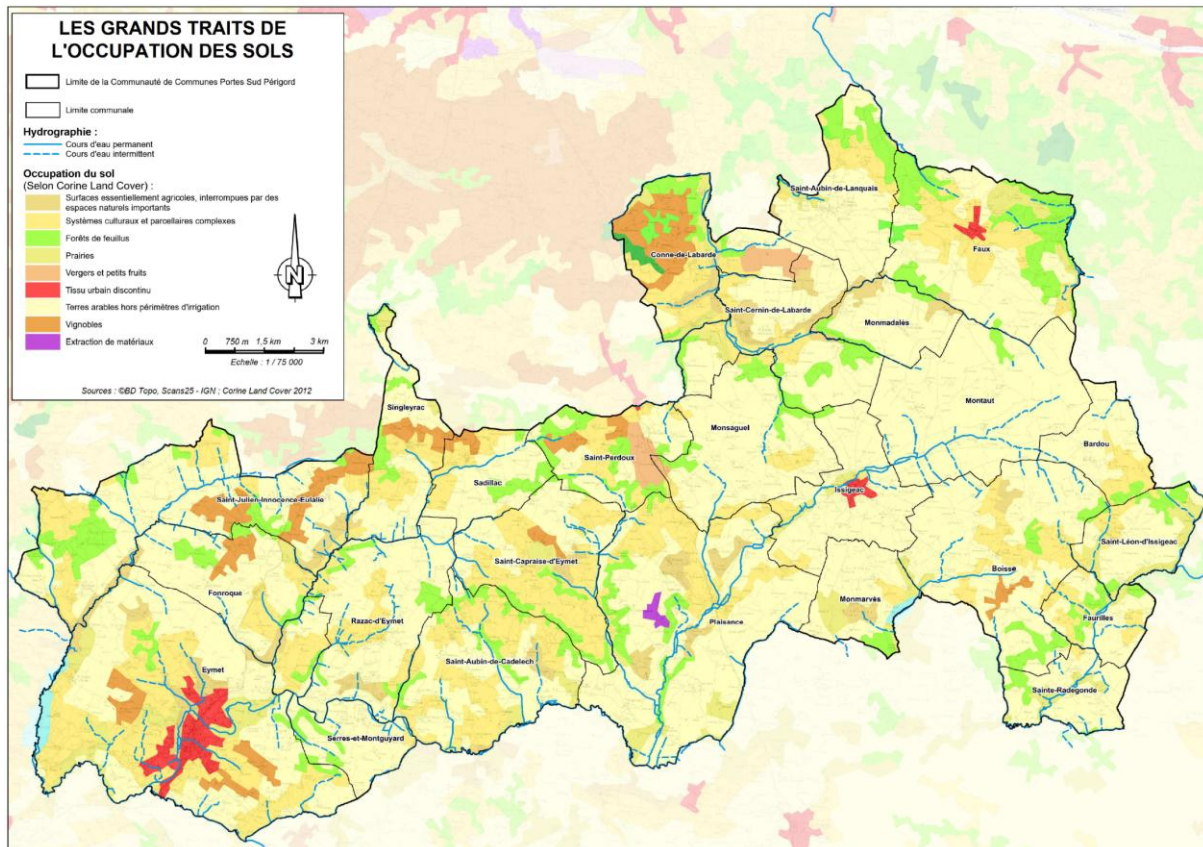


Le territoire présente une grande richesse écologique avec **deux zones Natura 2000** et plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2.

Le nord est intégré à la Réserve de biosphère du bassin de la Dordogne.

Le taux de boisement, le plus faible du département (10 %), se caractérise par des taillis de feuillus dominés par les chênes. Les boisements, bien que dispersés, participent aux continuités écologiques.

Les fonds de vallées humides et les vallons constituent des éléments majeurs de la trame verte et bleue.



Le territoire se situe à cheval sur les bassins versants du Dropt et de la Dordogne.

Le réseau hydrographique, structuré par la Conne, le Dropt et leurs affluents, joue un rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.

Le **Plan de prévention des Risques Inondation du Dropt (PPRI)** a été approuvé par arrêté préfectoral du 19/01/2015 et modifié le 06/12/2018.

La zone inondable couvre la plus grande partie de la plaine alluvionnaire du Dropt. La typologie du risque est une crue à débordement lent de cours d'eau.

La préservation des milieux sensibles et la prise en compte des risques naturels constituent des enjeux forts du PLUi.

Enfin, le territoire dispose d'un **patrimoine rural et bâti remarquable**, notamment à Eymet et Issigeac, dont la protection et la mise en valeur accompagnent les dynamiques de développement urbain.

I.3.3. Attractivité du territoire, habitat et développement urbain

La communauté de communes Portes Sud Périgord forme un territoire à caractère rural de faible densité démographique, de l'ordre de 30 habitants au km², contre 46 en moyenne pour le département.

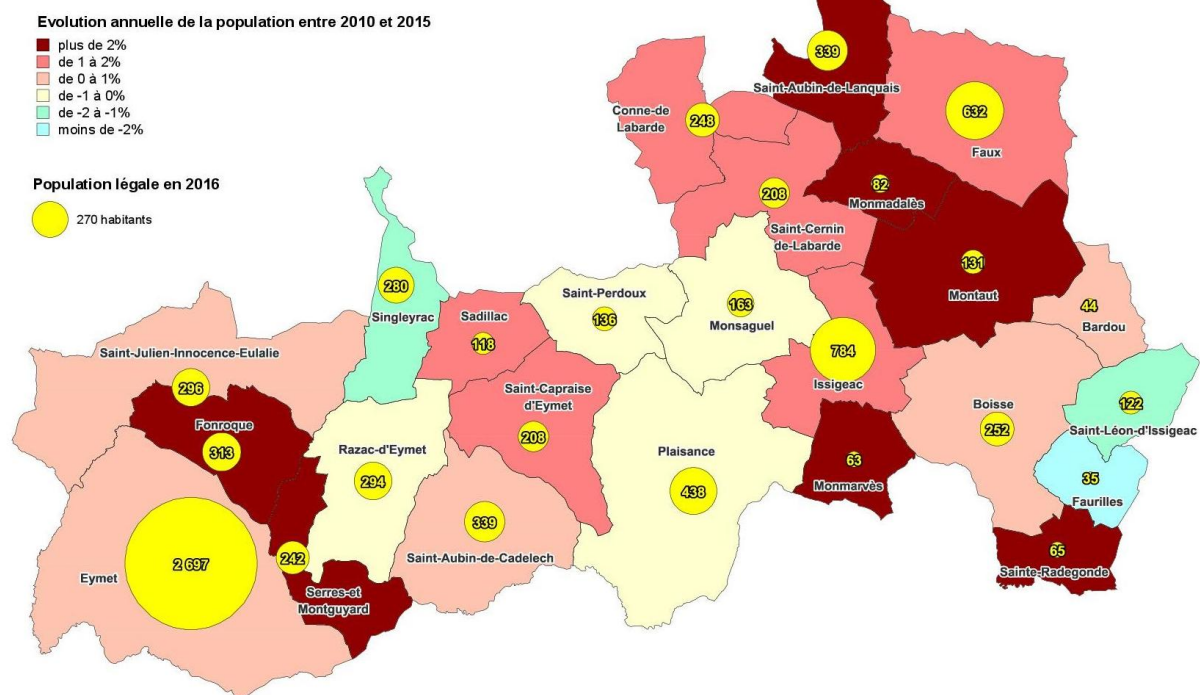
Le territoire compte un pôle principal - Eymet, 2 550 habitants - un pôle secondaire - Issigeac, 750 habitants - ainsi qu'à l'Est, Faux-en-Périgord, 3^e commune en nombre d'habitants (670 habitants).

17 communes comptent entre 100 et 450 habitants. 5 communes présentent moins de 100 habitants.

La commune d'Eymet concentre à elle seule 1/3 de la population.

Les communes du territoire s'inscrivent dans le bassin de vie du Bergeracois.

Population des communes et évolution de la population de la Cdc Portes Sud Périgord



Carte réalisée par le Cabinet Noël en avril 2019
Source : Insee 2018

La **croissance démographique est portée par le solde migratoire**, mais la population qui s'installe majoritairement constituée de personnes de plus de soixante ans.

Entre 1999 et 2022, le parc de logements a fortement progressé et de manière très supérieure à la population, en lien avec le desserrement des ménages et le développement des résidences secondaires (le territoire attire une population plutôt âgée qui acquiert un bien en vue de s'installer sur celui-ci).

La vacance se concentre principalement sur les communes d'Eymet et d'Issigeac, en lien avec l'inadaptation des logements des centres-bourgs anciens aux modes de vie actuels, les transferts de commerces en périphérie, l'ouverture à l'urbanisation facilitée sur les communes périphériques.

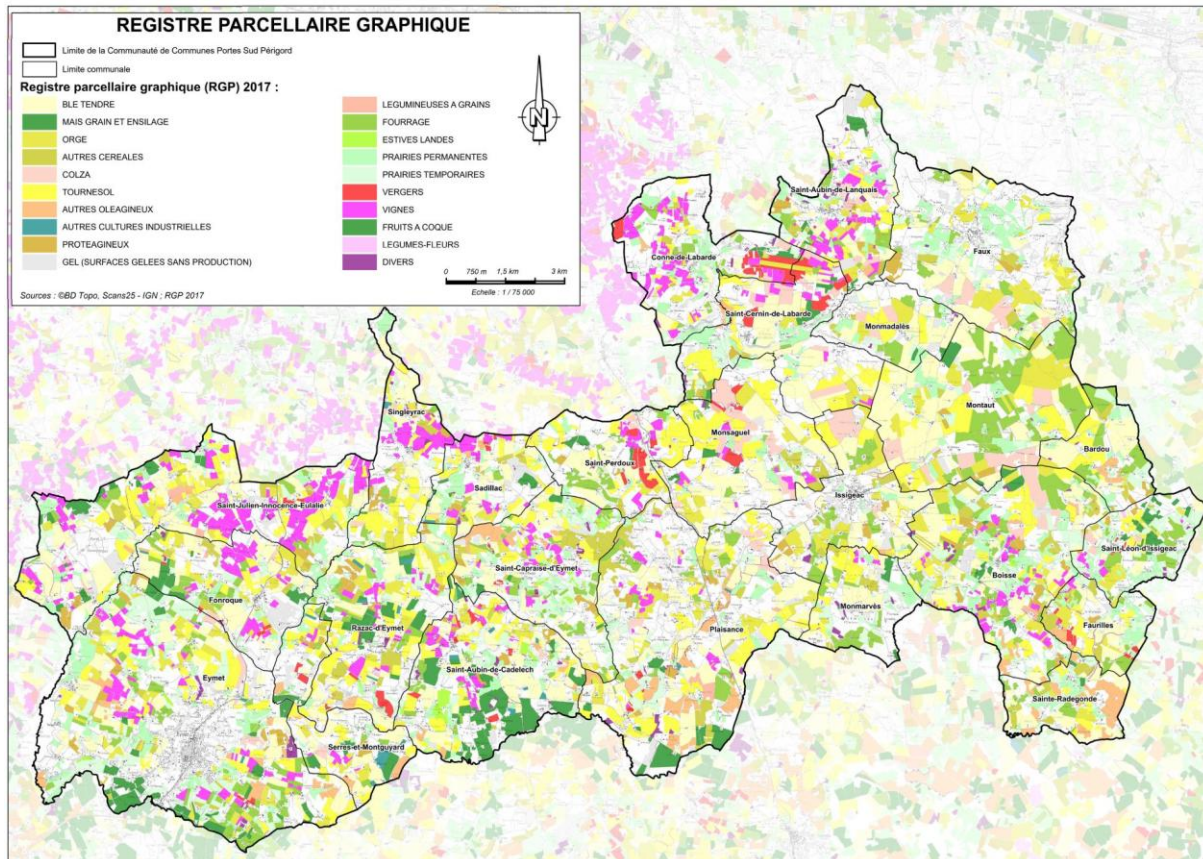
Le parc ancien est très représenté sur le territoire. Si nombre des logements anciens d'avant 1945 ont été rénovés ou réhabilités, le parc reste potentiellement énergivore, avec un enjeu de rénovation énergétique également sur les logements plus récents, construits dans les années 50 à 70 et même 80.

1.3.4. Développement économique

Le territoire se démarque par sa couverture agricole, le plaçant au 1er rang des EPCI de Dordogne pour ses surfaces agricoles consacrées surtout aux **cultures céréalières à l'Est** et à la **viticulture au Nord-Ouest**.

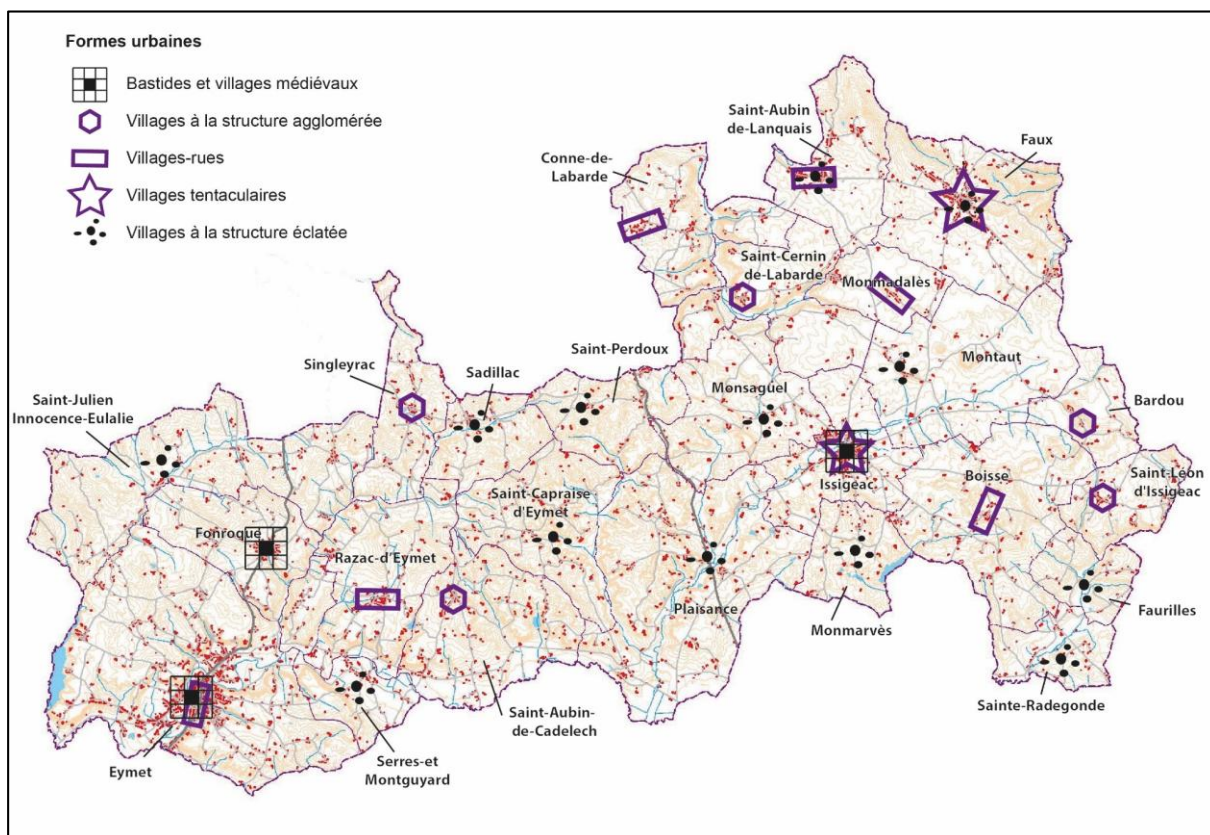
Il se caractérise ainsi par **le poids de l'agriculture dans l'économie locale**, avec un poids des emplois dans ce secteur trois fois plus nombreux que la moyenne départementale.

Une part non négligeable de l'économie repose ainsi sur la vente de produits agricoles, le négoce, le machinisme notamment.



À l'échelle du territoire de Portes Sud Périgord c'est l'activité tertiaire qui prédomine alors que celle liée à l'industrie ne représente que 10,3% d'entreprises dans le secteur industriel. Même si le territoire a été fragilisé les années passées par la restructuration ou l'arrêt de certaines entreprises, **on constate néanmoins le maintien de certaines activités** : autour d'Eymet, d'Issigeac, de Faux, ainsi qu'au nord du territoire à proximité de Bergerac (**artisanat et petit commerce**), **agro-alimentaire** (filière gras, volailles conserveries fruits et légumes) avec des **activités de transformation** -développement du label IGP Périgord-, l'agriculture avec de nombreux silos à grains, la viticulture, le tourisme).

Le secteur touristique est à conforter. En effet le territoire présente un patrimoine architectural et rural avec notamment les moulins de la vallée du Dropt et les moulins à vents des coteaux. De plus, il compte **deux sites remarquables** que sont la **bastide d'Eymet** et le **village médiéval d'Issigeac**.

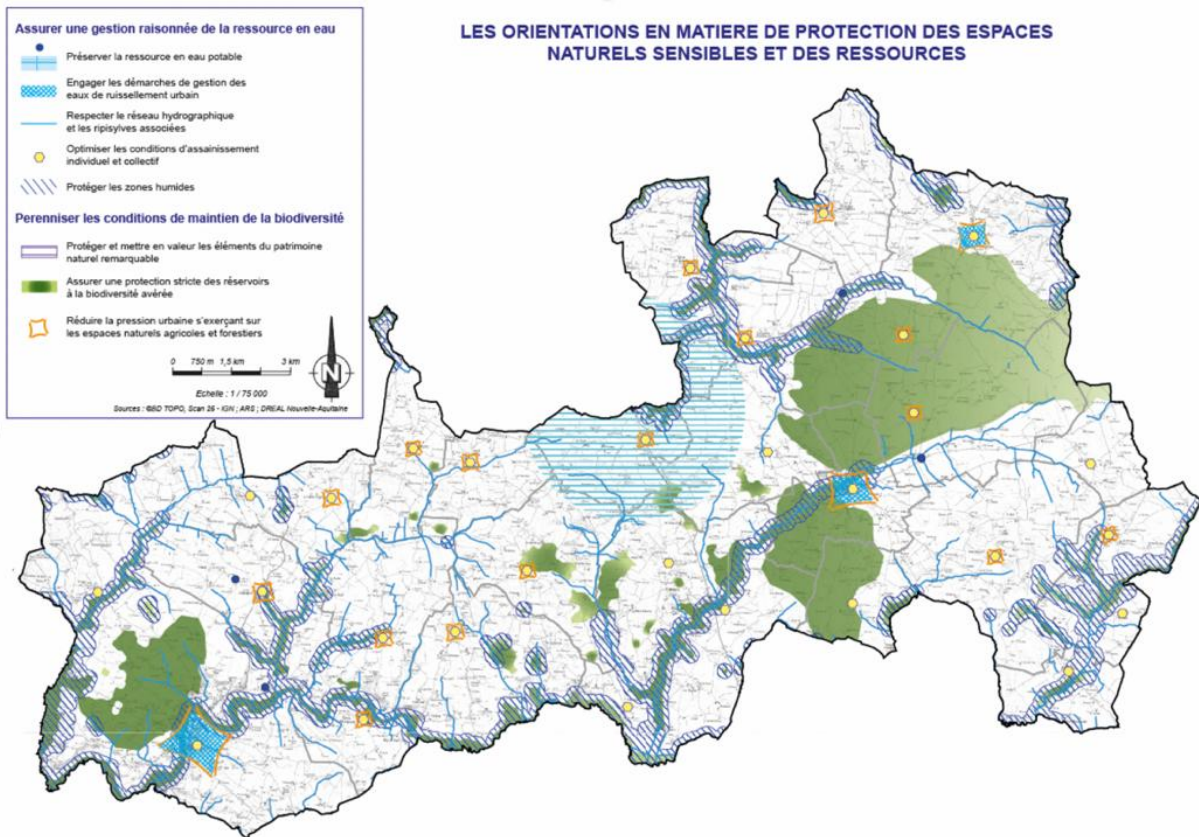


II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD

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 demeurent inchangées :

Le PADD repose ainsi sur 6 axes :

- **Axe 1 : La préservation des espaces naturels sensibles et des ressources**
- **Axe 2 : La protection et la valorisation des qualités paysagères et patrimoniales**
- **Axe 3 : Un développement urbain respectueux du cadre de vie**
- **Axe 4 : Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire**
- **Axe 5 : Une diversité des composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire**
- **Axe 6 : Une politique des transports durables**



1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau

- Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable
- Préserver la qualité des eaux superficielles

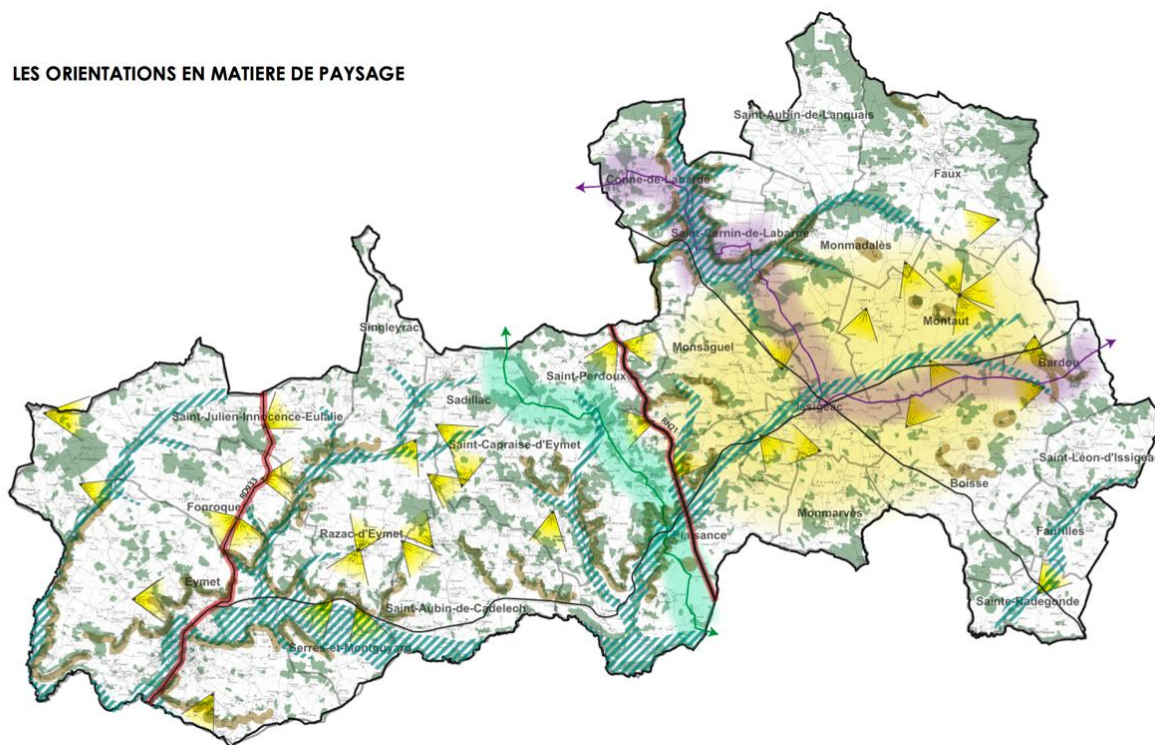
2. Préserver les conditions de maintien de la biodiversité

- Assurer la préservation des composantes du réseau écologique régional et local
- Protéger les zones humides et le réseau hydrographique

3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques,

- Intégrer le risque inondation
- Préserver du risque « feu de forêt »
- Prendre en compte le risque mouvements de terrain, phénomènes souterrains et érosion des sols

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PAYSAGE



1- Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie

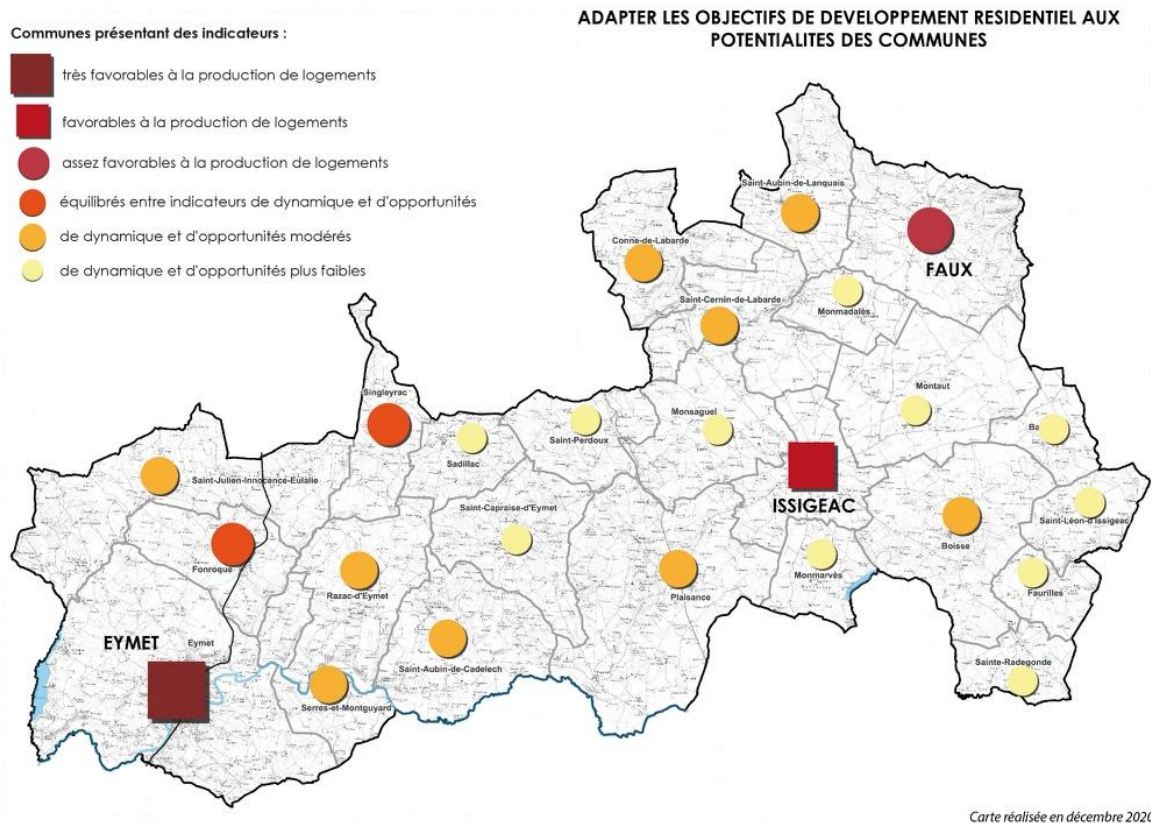
- Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière de « Grand paysage »
- Favoriser la découverte des paysages via le réseau de circulations douces

2- Maîtriser l'intégration des constructions dans le paysage

- Fixer des objectifs de qualité paysagère en matière d'intégration paysagère
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Favoriser la qualité des constructions

3 Préserver et valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité

Axe III - Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire



16

1. Traduire un projet de développement mesuré et maîtrisé

- Prendre en compte les orientations du SCOT
- Répondre à la volonté du territoire de la CdC en matière de développement résidentiel
- Adapter les objectifs aux potentialités des communes

2. Mobiliser et valoriser le bâti existant

- Reconquérir les logements vacants des pôles urbains
- Poursuivre la requalification du parc existant

3. Diversifier le parc de logements et répondre aux besoins spécifiques

- Développer une offre de logements diversifiée
- Produire des logements adaptés aux besoins spécifiques

Axe IV - Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie

1. Privilégier le développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et hameaux

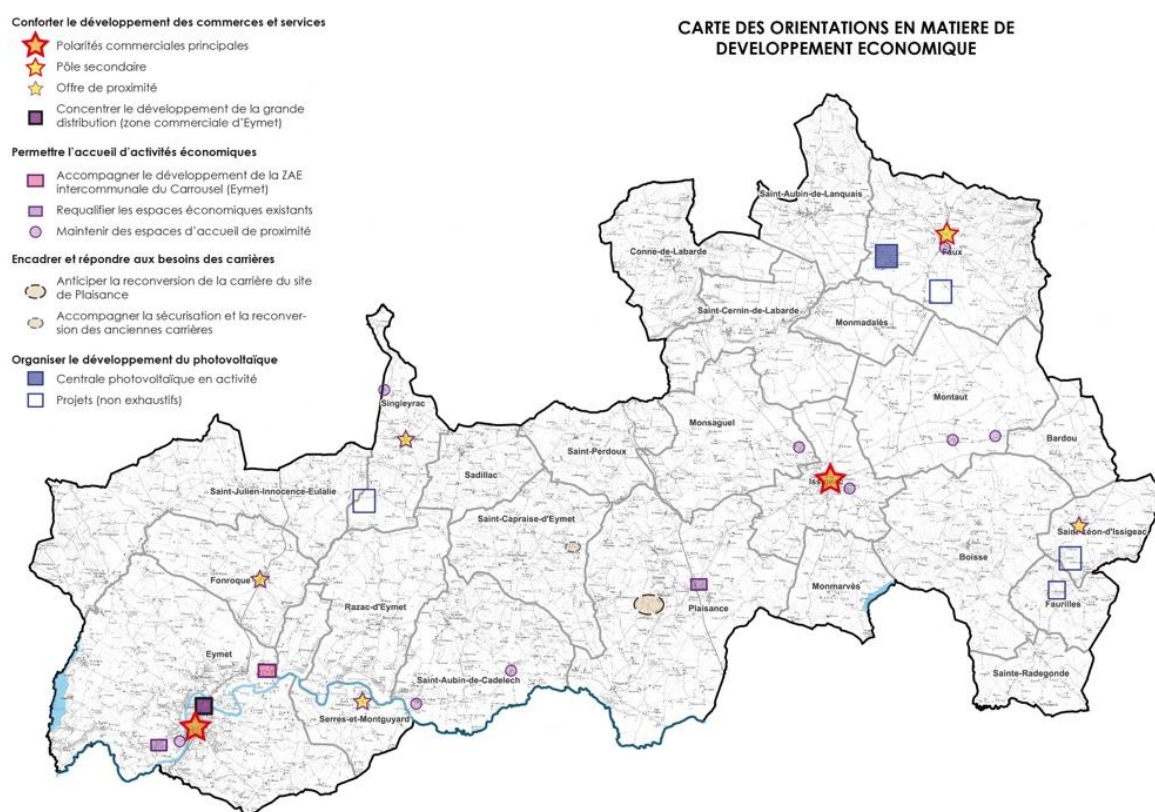
- Préserver et dynamiser les centres urbains historiques
- « Densifier » les bourgs et les hameaux
- Définir les hameaux et quartiers constructibles selon différents critères de choix
- Adapter les réponses aux situations et configurations bâties

2. Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole

3. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation
 - Renforcer la densité dans les pôles
- Favoriser une bonne organisation des développements futurs

Axe V - Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire



1. Maintenir les activités et emplois productifs

- Favoriser les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée
- Préserver le massif forestier, favoriser la mutation de son usage pour soutenir le développement de la filière bois

2. Organiser le maintien de l'accueil d'activités

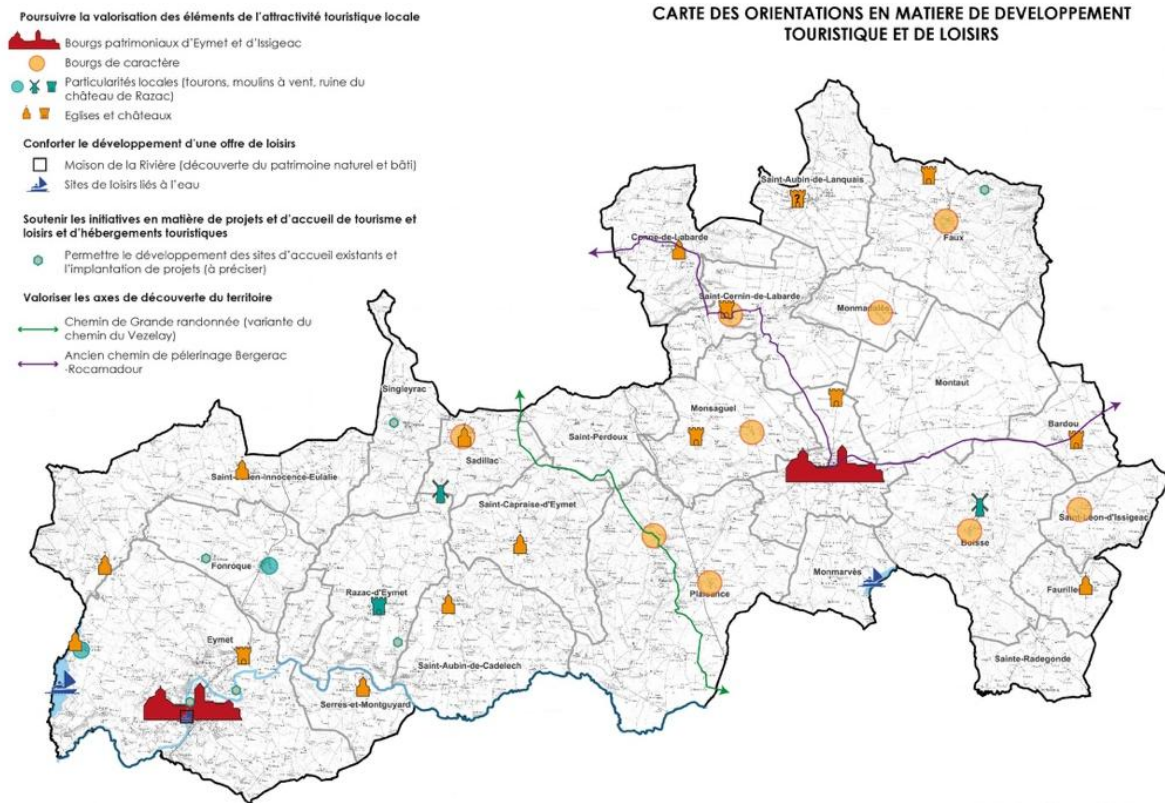
- Privilégier le développement des activités commerciales de proximité
- Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire
- Favoriser l'accueil économique et le « travailler autrement » par une meilleure couverture numérique et l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire.

3. Permettre et encadrer les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

- Privilégier et faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures
- Encadrer les projets de création de sites photovoltaïques

4. Encadrer et répondre aux besoins des carrières

- Permettre l'extension de la carrière de Plaisance
- Anticiper les reconversions de sites



18

5. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs

- Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (sites patrimoniaux et environnementaux...)
- Conforter le développement d'une offre de loisirs
- Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques.

Axe VI - Une politique des déplacements « durables »

1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes alternatifs à la voiture

- Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité
- Encourager les transports « durables »

2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de révision allégée engagée.

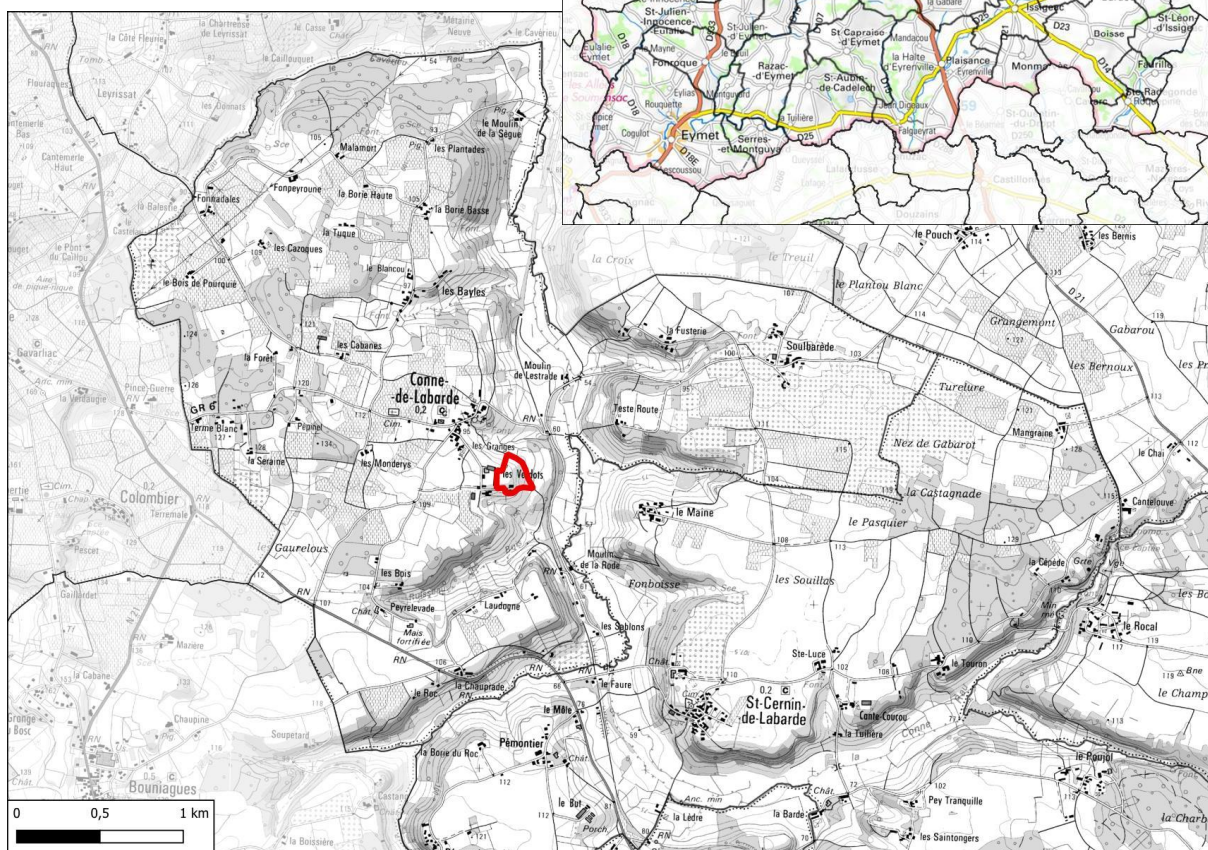
III. LA REVISION ALLEGEE DU PLUI

III.1. Création d'un nouveau STECAL

III.1.1. Création d'un secteur Nth à Conne-de-Labarde

Localisation du secteur

Le projet se situe sur la commune de Conne-de-Labarde, au nord-est de la communauté de communes, à proximité de Bergerac (à une dizaine de minutes en voiture).

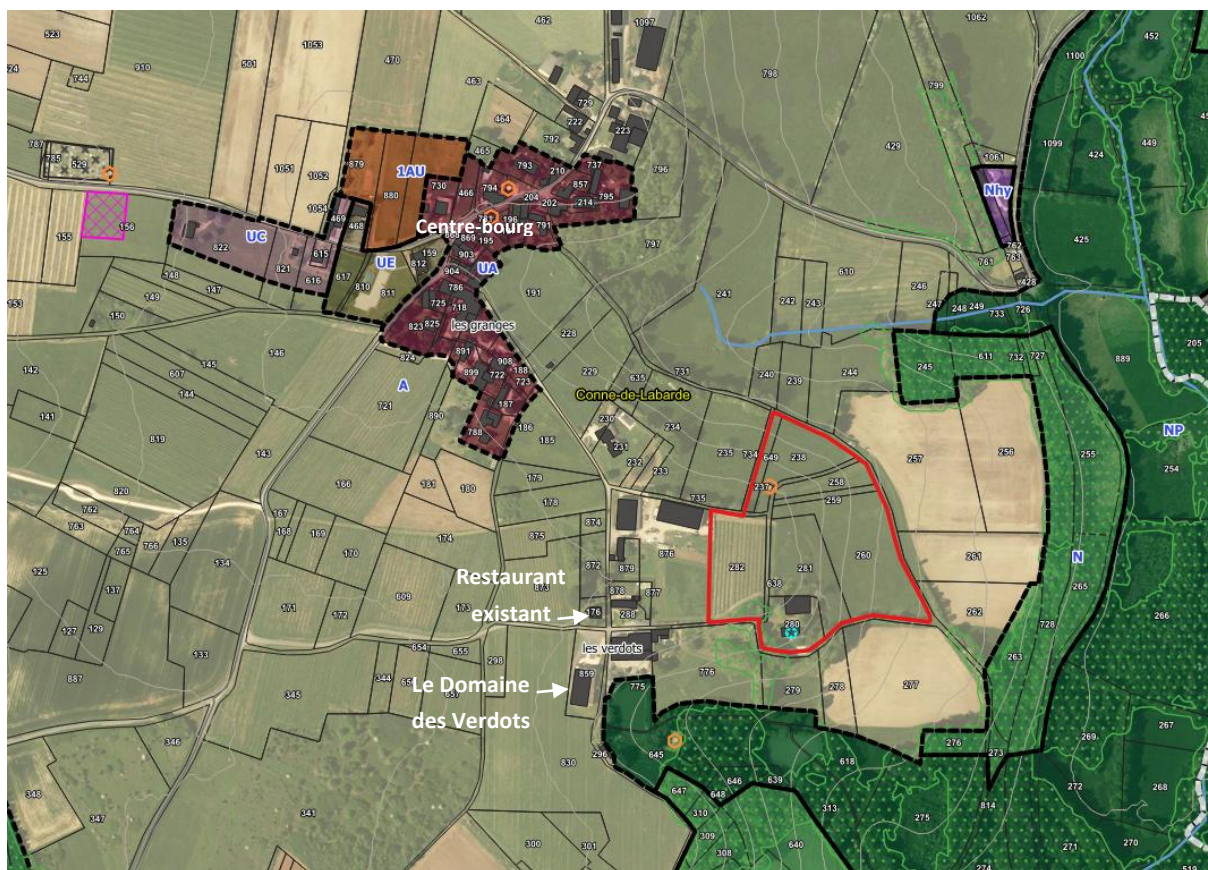


Au sein de la communauté de communes et à l'échelle communale

Le secteur créé se situe plus précisément au sud-est du bourg de Conne-de-Labarde, à environ 350 mètres à vol d'oiseau. Il est implanté au lieu-dit **Les Verdots**, à proximité immédiate du domaine des Verdots, porteur du projet, ainsi que du restaurant associé existant « *Maisons Wessman* ».

La surface du projet s'étend sur 3,1 ha.

Il concerne les parcelles OC n°237, 238, 258 259, 260, 280, 281, 282, 638, et 649.



Localisation du projet à proximité du bourg (avec le zonage du PLUi)

A noter qu'au PLUi actuel, le petit bâtiment au sud est identifié pour un changement de destination et que le pigeonnier est identifié comme élément de patrimoine (L.151-19).

Une partie du parc arboré en limite sud-ouest est couvert par une protection au titre des continuités écologiques (L.151-23).

Le secteur est en partie (uniquement la parcelle OC 282) concerné par le PDA (périmètre des abords d'un Monument historique) de l'église St-Martin St-Laurent (située dans le centre-bourg). Il n'est pas directement concerné par des périmètres de protections environnementales.

L'activité existante

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la poursuite et de la valorisation de l'activité agricole du Domaine des Verdots, en cohérence avec son engagement environnemental et son ancrage territorial.

- Le Domaine des Verdots est classé HVE 4 (Haute Valeur Environnementale), soit le niveau le plus élevé du label.
- Le restaurant, confié au chef Thierry Marx, s'engage à s'approvisionner à 80 % dans un rayon de 50 km
- Le restaurant et la cave du Domaine constituent le cœur de l'éco-village, formant un socle solide autour duquel gravitent les autres activités.

Actuellement, ces deux activités emploient environ 33 équivalents temps plein.

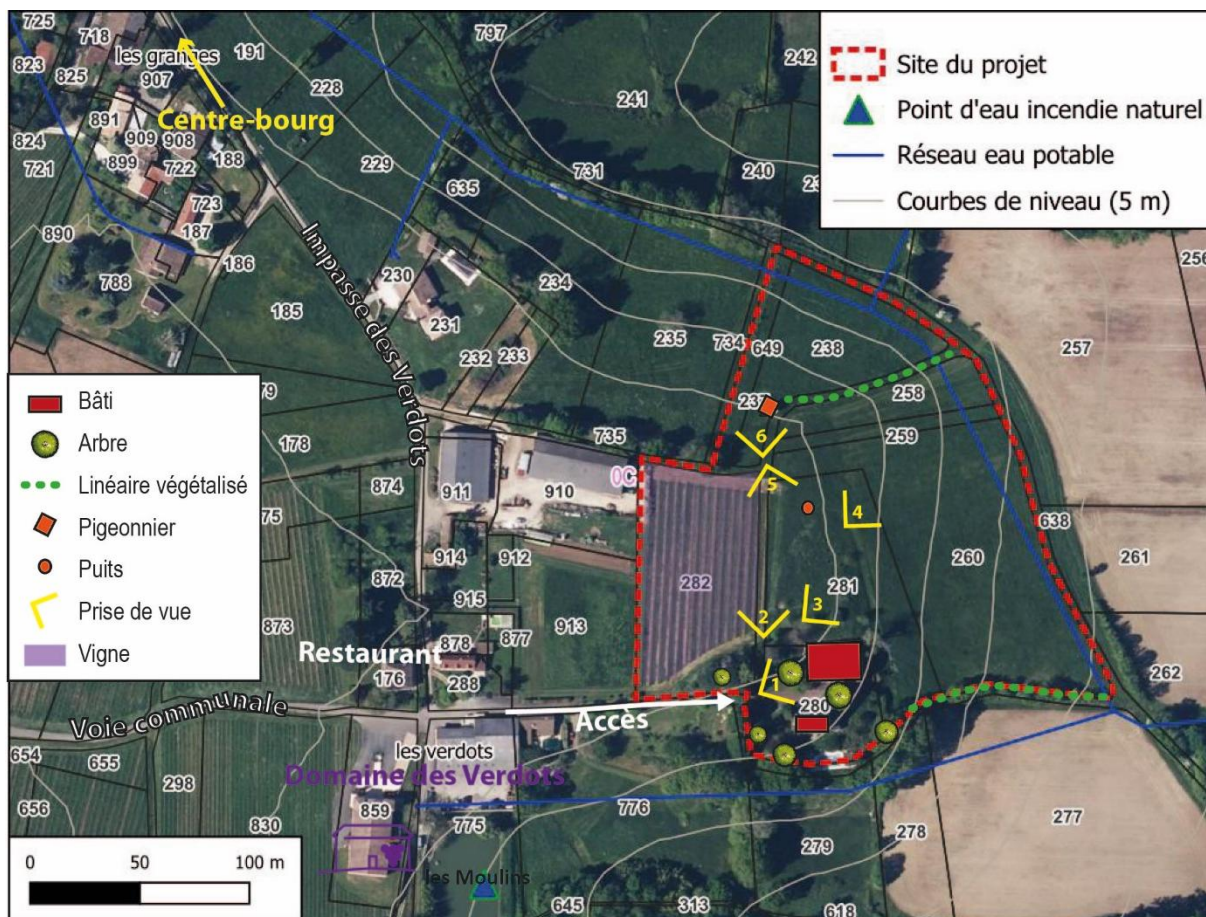
Le Domaine des Verdots



Le restaurant



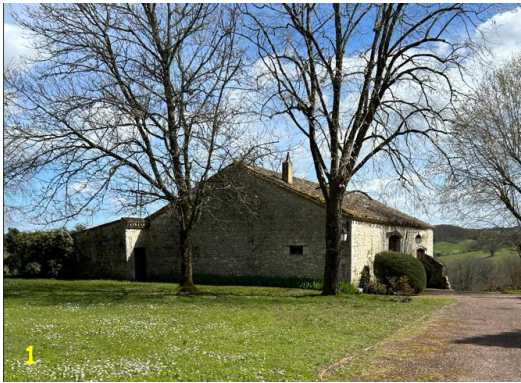
Description du site de projet



Le site se compose en 3 parties :

- la première, au Sud, est constituée par du bâti ancien et son parc arboré. On notera la présence d'une piscine en limite sud.
- la seconde, à l'Ouest, est occupée par de la vigne (parcelle 282)
- la troisième, plus vaste, s'étend sur les deux tiers est-nord-est, secteur de prairie, ponctuellement planté sur un dénivelé ouest-est. On y observe la présence d'un pigeonnier et d'un puits sur la partie la plus haute.

Prises de vue :



En terme de réseaux, le site est raccordable au réseau d'eau potable, qui passe en limites est et sud du secteur de projet.

Un PEI (point d'eau incendie) naturel homologué par le SDIS est présent à moins de 150 mètres linéaires du site.

En association avec le projet STECAL, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif permettrait d'assurer le raccordement du site à une station d'épuration (voir paragraphe III.1.2).

Le projet de STECAL

Le projet vise à créer un éco-village intégré, il comprendra :

- ✚ 13 maisons en bois de 60 m² chacune, avec terrasse et bardage naturel. Ces habitations seront conçues comme des meublés touristiques, mais certaines pourront également être

louées à l'année à des jeunes couples, familles ou entrepreneurs locaux impliqués dans l'animation du site (restauration, potager, conciergerie...).

- ✚ Une piscine collective (12 × 6 m)
- ✚ Un bâtiment d'accueil polyvalent, réhabilité dans une grange existante (déjà fléchée au PLUI pour être aménagée), accueillant une conciergerie, un espace détente, une réception, ainsi que des ateliers autour des pratiques agricoles
- ✚ Une aire de jeux pour enfants
- ✚ Une mini-ferme pédagogique avec petits animaux (poules, chèvres, lapins...)
- ✚ Un potager collectif et un verger partagé, à vocation éducative, écologique et communautaire. Ce potager permettra également d'alimenter le restaurant et d'écouler les excédents sur un petit marché bio local.
- ✚ 40 places de stationnement
- ✚ Une zone de réception/événements
- ✚ Un terrain de padel
- ✚ Un mini-golf paysager 9 trous
- ✚ Un service de location de vélos pour les visiteurs
- ✚ Une boulangerie artisanale ouverte les vendredis, samedis et dimanches, inspirée du modèle développé par Thierry Marx, avec commande et paiement en ligne, farines bio anciennes variétés, voire avec les moulins du secteur (Moulin de Citole)
- ✚ Des cheminements piétons sécurisés et une gestion raisonnée des flux véhicules, des eaux pluviales et des déchets

Le projet devrait permettre la **création** d'environ **5 emplois supplémentaires** en moyenne sur l'année, contribuant au développement économique local.

Le projet a été revu pour minimiser son impact environnemental, en s'appuyant sur l'analyse initiale de l'état des lieux. Dans une démarche proactive d'application du principe ERC (éviter, réduire, compenser), le maître d'ouvrage a adapté le projet pour préserver les enjeux écologiques identifiés, en privilégiant systématiquement l'évitement.

Esquisse du projet initial



Analyse environnementale suite au terrain

















Projet revu et retenu



Superposition de l'analyse environnementale et du projet revu



Légende

	Zones du PLUi
	UA - Zone urbaine noyaux anciens des bourgs et hameaux
	UC - Zone urbaine à vocation principale d'habitat
	1AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
	UE - Zone urbaine à vocation d'équipements
	A - Zone à vocation agricole
	NP - Zone naturelle de stricte protection
	N - Zone à dominante naturelle
	Nhy - Zone à constructibilité limitée pour de l'activité
	Nth - Zone d'accueil et hébergement touristique, avec constructibilité limitée
Prescriptions	
	Bâti identifié pour changement de destination - art. L.151-11 du CU
	Eléments patrimoniaux protégés - art. L.151-19 du CU
	Elément de paysage surfacique protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU
	Elément de paysage linéaire protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. L.151-23 du CU

Création d'un secteur NTh

Dans le cadre de l'intégration du projet au zonage du PLUi, il a été décidé de créer un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**, classé en périmètre NTh (sous-secteur de la zone N – voir règlement chapitre suivant).

Cette solution, déjà prévue dans le règlement du PLUi (qui compte déjà 5 secteurs NTh délimités), permet d'y inclure l'ensemble des composantes du projet, tout en préservant l'objectif d'une **constructibilité maîtrisée**.

28

Ajout d'une prescription L.151-23 pour le maintien des continuités écologiques

Outre la création d'un secteur NTh, **le talus** dans la continuité du pigeonnier **fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23** (continuité écologique), en bordure nord de la parcelle OC258, suite à l'observation « *présence d'un talus avec ronciers favorables aux oiseaux protégés à enjeu (Tariet pâtre observé)* ».

III.1.4. Le règlement (extraits) de la zone N et du sous-secteur Nth

Caractère de la zone N

Constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone [...] :

- **secteur NTh**, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'abri des animaux domestiques (poulailler, abri pour chevaux ...) ne sont pas concernées par cette distance maximale. Toutefois, elles devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL

En complément des autorisations précédentes, le secteur Nth permet :

- La réfection des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)
- Les constructions nouvelles liées à l'activité touristique, 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.
- Les équipements de loisirs ou de détente, liés à l'activité touristique, tels que piscines, terrains de jeux, ...
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone.

29

Emprise bâtie des constructions

Secteur Nth

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres (R+1)** à l'égout du toit.

La **hauteur des annexes** ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Pour les constructions agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder **10 mètres à l'égout du toit** (ou acrotère).

III.2. Bilan des surfaces

Le STECAL NTh créé représente une superficie de 3,1 ha, soit moins de 0,01% de la surface total du territoire de la communauté de communes -28 149 ha).

Pour rappel, il existe déjà 5 secteurs NTh dans le PLUi, pour une surface de 4,6 ha.

L'ajout de celui-ci porte la surface totale des secteurs NTh à 7,7 ha.

A l'inverse, la zone agricole (A) est réduite de 3,1 ha passant de 17583,5 ha à 17 580,4 ha (soit une réduction de 0,02%).

IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées et tient lieu d'auto-évaluation.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieus naturels, biodiversité et zones humides	Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'enjeux faunistiques ponctuels (habitats potentiels pour l'avifaune menacée, les amphibiens ou encore le Cuivré des marais), recentrés au niveau des éléments arborés du site, du talus, des haies limitrophes et fossés. D'un point de vue flore-habitats, à l'exception d'un secteur de pelouses plus intéressant, aucun enjeu particulier ne ressort. A noter également l'absence de zone humide avérée ou potentielle. La révision allégée vise à permettre l'accueil d'un projet d'écovillage articulé autour du bâti d'ores et déjà existant sur le site. Afin d'assurer intégration vertueuse des aménagements projetés sur le site et préserver l'ensemble des habitats à enjeu identifiés, le plan de masse du projet a été revu en conséquence, permettant d'éviter l'ensemble de ces points d'intérêt. Afin de valoriser cet évitement dans le PLUi révisé, des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à cet effet ajoutées dans le cadre de cette procédure, permettant d'aboutir à un projet vertueux ne présentant pas d'incidences significatives sur la biodiversité.
Consommation de l'espace	Sur la totalité de l'unité foncière de 3,1 ha faisant l'objet de la délimitation d'un sous-secteur de zone N (Nth), le projet retenu ne génère en réalité qu'une faible surface imperméabilisée. La consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi très limitée et privilégiée au droit des habitats naturels les moins sensibles.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Trame verte et bleue	Tel qu'évoqué plus haut, la conception du projet a abouti en une prise en compte fine des enjeux naturalistes avérés et potentiels identifiés à l'échelle locale, s'inscrivant parfaitement dans une démarche de préservation de la trame verte et bleue locale ne générant in fine aucune incidence sur cette dernière.
Paysages et patrimoine bâti	La procédure vise à permettre l'accueil d'un projet d'écovillage s'articulant autour du bâti déjà existant sur site et ayant pour objectif de le valoriser, y compris architecturalement. Le pigeonnier, déjà protégé au titre de l'article L.151-19 du CU dans le PLUi en vigueur ne sera aucunement impacté. Aucune incidence n'est à attendre sur les paysages et le patrimoine bâti local en lien avec la recherche de la meilleure intégration paysagère possible du projet.
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>La présente révision à modalités allégées a pour objet la création d'un nouveau projet touristique et de loisirs voué à accueillir du public. Considérant la nature même du projet, une augmentation des prélèvements en eau potable est prévisible.</p> <p>Ce projet constitue une véritable opportunité pour le territoire puisqu'il permettra le déploiement d'un réseau d'assainissement collectif sur la commune, projet indissociable du projet d'écovillage et présentant une incidence positive pour le territoire.</p> <p>Enfin en matière de gestion des eaux pluviales, une infiltration à la parcelle sera privilégiée comme aujourd'hui, les superficies imperméabilisées ajoutées sur le site étant très faibles au regard de l'existant.</p>
Risques naturels et technologiques	Un seul risque naturel est identifié au droit du projet, celui de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Considérant le respect de principes constructifs (notamment pour les fondations) des futurs aménagements projetés, aucune incidence n'est à attendre en matière d'accroissement des risques à l'échelle locale. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier vis-à-vis du projet envisagé n'a été identifié au sein du site d'étude.
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront limitées au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie particulièrement polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes.</p> <p>L'activité touristique générée par le projet induira toutefois une augmentation du trafic routier local et donc des émissions de gaz à effet de serre néanmoins limitée au regard de la situation pré-existante.</p>
Nuisances sonores	Le site d'étude n'est pas concerné par des nuisances sonores. L'activité projetée au sein du STECAL (écovillage) n'est par ailleurs pas de nature à augmenter les nuisances sonores.
Sols pollués et déchets	Aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement .

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de la prise en compte des contraintes écologiques et paysagères au droit du site étudié via la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées, il peut être estimé que la révision à modalités allégées n°1 du PLUi de la Communauté de communes Portes Sud Périgord ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

V. CONCLUSION

Compte-tenu de la nature même de l'objet de la procédure et des caractéristiques du site, il peut être estimé que la révision à modalités allégées du PLUi de la Communauté de communes Portes Sud Périgord ne présente pas d'impacts significatifs ni sur l'environnement ni sur l'agriculture.

Elle permet de développer une activité touristique en lien avec une exploitation viticole, répondant ainsi aux objectifs du PADD du PLUi et notamment celui de « Développer et conforter une économie touristique et de loisirs ».

32

VI. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA REVISION ALLEGEE

La procédure de révision allégée, comme précisé aux articles L153-31 à 34 du code de l'Urbanisme, portant distinction entre la révision et la révision à modalités allégées, respecte les critères suivants :

- **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**
- **La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**

La révision allégée n°1 du PLUi est donc conforme aux prescriptions du code de l'Urbanisme.

VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE REVISION ALLEE

VII.1. Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1. Le présent rapport de présentation
2. L'extrait cartographique de la modification de zonage

VII.2. Suivi de la procédure

- Un dossier pour examen au « cas par cas » est en 1er lieu envoyé à l'autorité environnementale (MRAe) pour établir si nécessité ou non d'une évaluation environnementale.
- Le projet de révision allégée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.
- Le projet fera l'objet d'une délibération arrêtant le projet de révision en conseil communautaire.
- Une réunion d'examen conjoint du dossier sera organisée.
- Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique (suite à un arrêté de mise à l'enquête), accompagné du PV de synthèse de l'examen conjoint et des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de l'enquête, 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.