

---

Département de la Dordogne

# Communauté de Communes du Terroir de la Truffe

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

---

*Modification :*

*Suppression, réduction et création d'Emplacements Réservés*



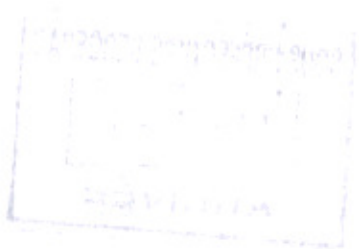
**BE-HLC**

Bureau d'études en urbanisme,  
environnement et paysage  
14 rue Paul-Louis Courier / F07  
24000 PERIGUEUX  
Tél. 06.61.32.17.13

**Jean  
ROUGIER**

Géomètre-Expert  
37 rue Anatole France - 24100 BERGERAC  
13 rue Albert Claveille - 24150 LALINDE  
Tél. 05.53.57.21.47

Octobre 2013



# SOMMAIRE

---

<b>PREMIERE PARTIE : Présentation et choix de la modification .....</b>	<b>4</b>
1. Présentation de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe.....	5
2. Historique des documents d'urbanisme .....	7
3. La procédure de modification .....	8
4. Le Choix de la Modification du PLUi de 2006 .....	11
 <b>DEUXIEME PARTIE : Présentation des sites concernés par la modification ...</b>	<b>12</b>
1. Opérations de Voirie .....	13
2. Installations d'intérêt général .....	21
 <b>TROISIEME PARTIE : Tableau récapitulatif des emplacements réservés .....</b>	<b>24</b>
1. Installations d'intérêt général .....	25
2. Opérations de voirie .....	27



# **PREMIERE PARTIE : Présentation et choix de la modification**

---

# 1. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE LA TRUFFE

---

## 1.1. La Communauté de Communes

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe regroupait quatre communes : Sainte-Alvère, chef-lieu de canton, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons.

En 2010, elle intègre la commune de Limeuil.

Les compétences de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe sont les suivantes :

### **Compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace :
  - élaboration et modification des documents d'urbanisme
  - aménagement des centres-bourgs
  - création et rénovation de logements
- Actions de développement économique

### **Compétences optionnelles :**

- Création et aménagement de la voirie
- Action sociale

### **Compétences facultatives :**

- Technologies d'Information et de Communication (TIC)
- Communication
- Accueil périscolaire, extrascolaire et de loisirs
- SPANC (assainissement autonome)
- Collecte et traitement des ordures ménagères

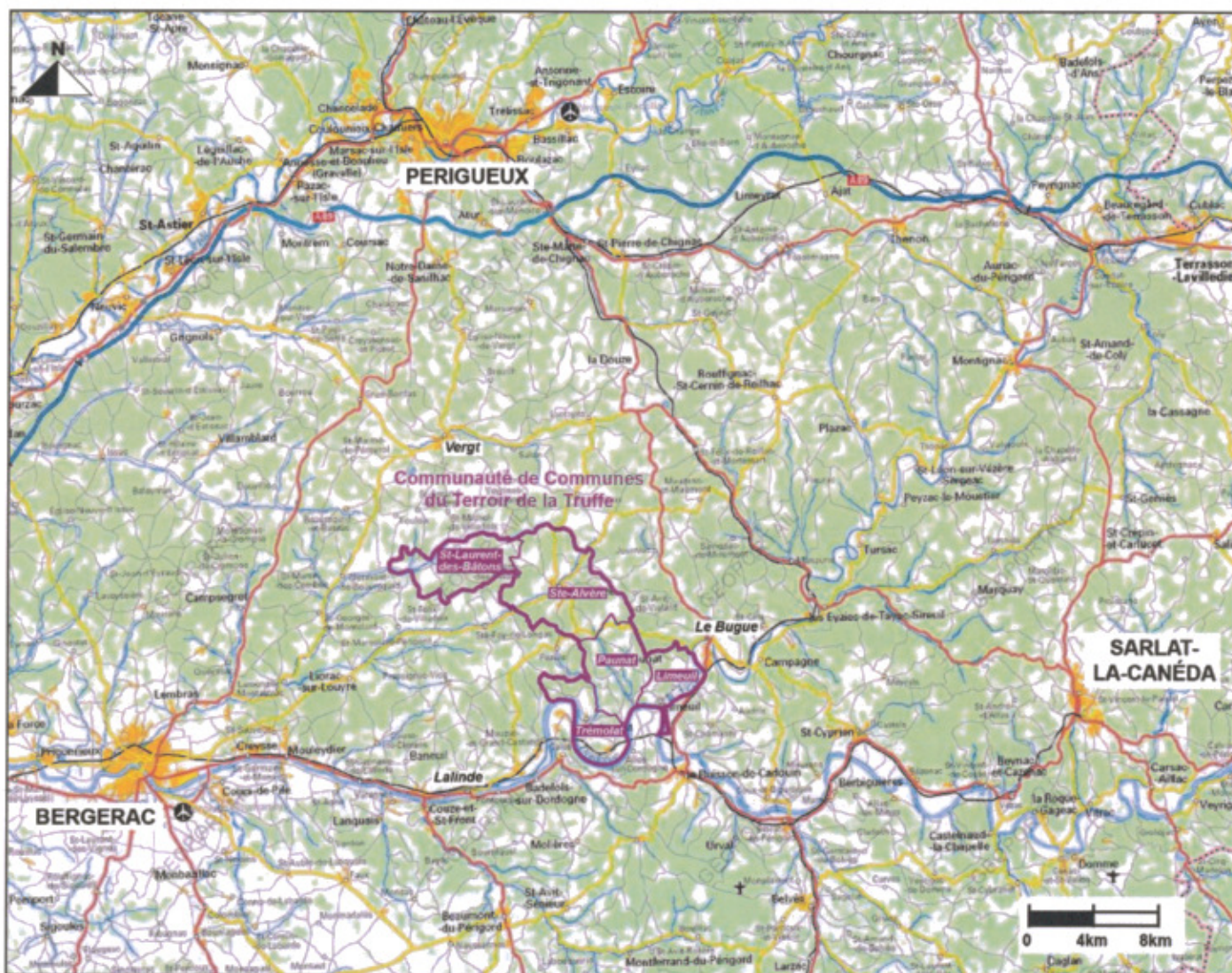
Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales et de la réduction du nombre d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communautés de communes), **la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe va être associée à la Communauté de Communes du Pays Vernois.**

Cette nouvelle structure devra être opérationnelle **au 1<sup>er</sup> janvier 2014.**

## 1.2. Situation géographique

Située pratiquement à équidistance de Périgueux, Bergerac et Sarlat (35 à 45 km), la Communauté de Communes bénéficie également de la proximité du Bugue, de Lalinde ou de Vergt comme bassins économiques.

C'est un territoire marqué par la présence de la rivière Dordogne, au sud, et de la confluence avec la rivière Vézère, à l'est. Il est traversé par les ruisseaux du Caudeau et de la Louyre.



## 2. HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

Initialement, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe ne regroupait que quatre communes (Sainte-Alvère, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons). La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée en 2002 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle du territoire communautaire de l'époque. La commune de Sainte-Alvère était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols.

### **Le PLU intercommunal a été approuvé le 18 octobre 2006.**

En 2010, la commune de Limeuil a rejoint la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe. Elle dispose d'une carte communale approuvée le 1<sup>er</sup> février 2008.

Depuis 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a la compétence « urbanisme » sur l'ensemble de son territoire.

Au regard d'un bilan démographique, économique et foncier, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité s'engager dans une révision générale de son PLUi, qui permettra d'inclure la commune de Limeuil. Cette décision a fait l'objet d'une délibération le 17 septembre 2012.

En parallèle de cette procédure, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée dans plusieurs révisions simplifiées et modification des documents d'urbanisme :

- **une modification du PLUi afin de créer, réduire ou supprimer des Emplacements Réservés (délibération du 17 septembre 2012),**
- une révision simplifiée du PLUi pour étendre la zone d'activités des Maîmes (zone UY) sur la commune de Sainte-Alvère, objet du présent rapport de présentation (délibération du 17 septembre 2012),
- une révision simplifiée du PLUi pour étendre de manière localisée et restreinte quelques zones constructibles sur les 4 communes couvertes par le PLUi (délibération du 17 septembre 2012),
- la révision de la carte communale de Limeuil (délibération du 6 décembre 2010).

Il y a lieu de préciser également que la commune de Sainte-Alvère est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis 1994. C'est un outil de protection du patrimoine et des paysages. C'est aussi, à la fois, un document d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage et règlement) et une servitude d'utilité publique.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité réviser cette ZPPAUP qui deviendra une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)<sup>1</sup> et l'étendre à l'ensemble du territoire communautaire. La procédure d'élaboration de l'AVAP a été lancée en parallèle de la révision générale du PLU intercommunal.

---

<sup>1</sup> Les AVAP ont été instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 en remplacement des ZPPAUP, pour une meilleure prise en compte des enjeux du développement durable.

### 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

---

#### 1) - Pourquoi modifier un plan local d'urbanisme ?

a) Pour améliorer le contenu (*actualiser une règle, ou adapter des limites de zonage*)

b) La volonté de la collectivité locale de reconsidérer certains projets d'équipements : (*adjonction ou suppression d'emplacements réservés*)

c) Pour ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future (*dès lors que l'affectation dominante de ces zones, telle que prévue dans leur règlement, n'est pas remise en cause*).

#### 2) - Les limites à la procédure de modification

Alinéa 2 de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

#### 3) - La procédure de modification d'un PLU

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être soumis à enquête publique

Le dossier de modification doit être notifié avant l'ouverture de l'enquête aux personnes publiques associées :

- au Préfet (ou au Sous-préfet territorialement compétent)
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général
- aux représentants des chambres consulaires (chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et chambre d'agriculture).

Le projet de modification doit être approuvé par délibération du conseil communautaire.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire, formalités dont le détail figure au paragraphe 7.

#### **4) - La composition du dossier de modification**

Son contenu varie en fonction de l'objet de la modification, il doit comporter :

a) dans tous les cas, un rapport de présentation (article R.123-2 du code de l'urbanisme)

b) éventuellement, un règlement modifié, un ou plusieurs documents graphiques modifiés, des annexes (articles R.123-4, R.123-5 à R.123-8, R.123-13 du code de l'urbanisme).

#### **5) - L'enquête publique**

*(d'après articles R.123-19, R.123-23 et R.123-35 du code de l'urbanisme)*

Le Président de l'EPCI saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le Président, par arrêté, met à l'enquête publique le projet de modification du plan qui précise :

- l'objet et les dates de l'enquête,
- les noms et qualité du commissaire enquêteur,
- les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Président publie un avis au public par voie d'affiches faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, cet avis fait aussi l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le maire et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

#### **6) - L'approbation de la modification du PLU**

Après enquête publique, le plan local d'urbanisme modifié - éventuellement adapté en fonction des résultats de l'enquête - est approuvé par le conseil communautaire.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie et au siège de l'EPCI le cas échéant (L.123-10 du code de l'urbanisme).

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois après sa transmission au Préfet (ou au Sous-préfet).

Si dans ce délai, le représentant de l'Etat a notifié à la Communauté de Communes, par lettre motivée, des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au Préfet ou au Sous-préfet de la nouvelle délibération approuvant les modifications demandées.

#### **7) - Publicité et information**

La délibération qui approuve la modification du plan local d'urbanisme fait l'objet de mesures de publicité et d'information (articles R.123-24 – R.123-25 du code de l'urbanisme).

L'acte est affiché pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## 4. LE CHOIX DE LA MODIFICATION DU PLUi DE 2006

---

A travers la modification de son PLUi, **la Communauté de Communes du Terroir de La Truffe** souhaite poursuivre :

- des objectifs d'aménagement de voirie afin de d'améliorer la desserte de certains secteurs et de désenclaver certains secteurs urbanisable à court ou moyen terme,
- des objectifs de sécurisation de hameaux,
- des objectifs d'amélioration du cadre de vie de ses habitants par l'aménagement d'espace public.

Ces objectifs seront mis en œuvre à travers la suppression, la réduction ou la création d'emplacements réservés.

## **DEUXIEME PARTIE : Présentation des sites concernés par la modification**

---

# 1. OPERATIONS DE VOIRIE

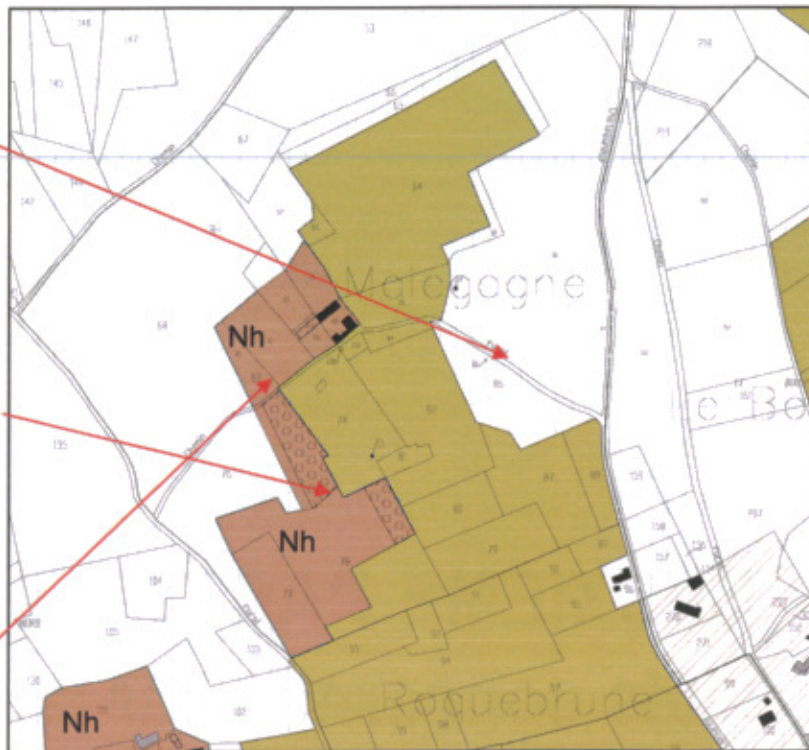
## 1.1. Commune de Sainte-Alvère – Secteur de Malegagne

Le secteur Nh de Malegagne est actuellement desservi par un chemin rural.

Ce chemin rural empierré est insuffisant pour assurer la desserte de la zone Nh existante.

La partie à urbaniser (1.5ha disponible) de la zone Nh de Malegagne se situe au Sud du secteur, sur les parcelles 77 et 78.

L'accès à ces parcelles se ferait donc par le chemin rural et par une voirie à créer par l'aménageur le long de l'Espace Boisé Classé (EBC).



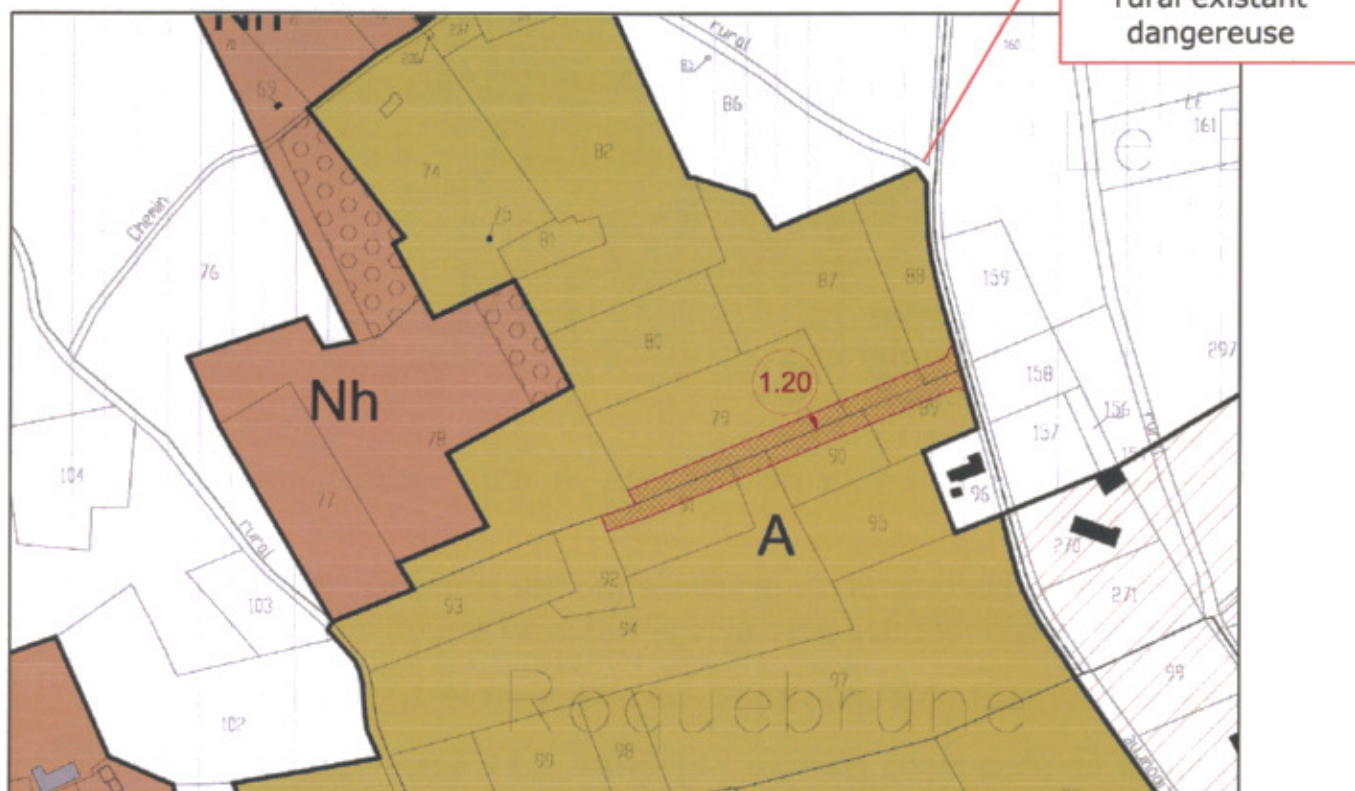
Afin de créer un accès distinct à cette zone urbanisable, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe fait le choix, par la présente modification, de créer un emplacement réservé sur les parcelles 79, 87 et 88 d'une largeur de 8m et sur les parcelles 89.90.91 et 94 d'une largeur de 8m également. L'accès sera sécurisé par des pans coupés (5x5m) à l'extrémité Est sur les parcelles 88 et 89.



Cette voirie à créer débouchera sur la Route Départementale N°2. La visibilité en sortie sera obtenue par l'aménagement des pans coupés à son extrémité Est.

**La création de cet emplacement réservé permettra de desservir la zone Nh de Malegagne par un chemin rural. Il est important de noter que la sortie de ce nouveau chemin rural à créer sera moins dangereuse que l'actuelle sortie du chemin rural existant.**

#### **Modification du plan de zonage :**



#### **Définition de l'emplacement réservé :**

N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques	Bénéficiaires
1.20	Aménagement d'une voie de desserte au lieu-dit « Malegagne »	Plateforme : 16m Pans coupés : 5m x 5m	Commune

## 1.2. Commune de Sainte-Alvère – Secteur du Bourg

Dans le bourg de Sainte-ALvère, a été créé lors de l'élaboration du PLUi, un secteur 1AU en second rideau.

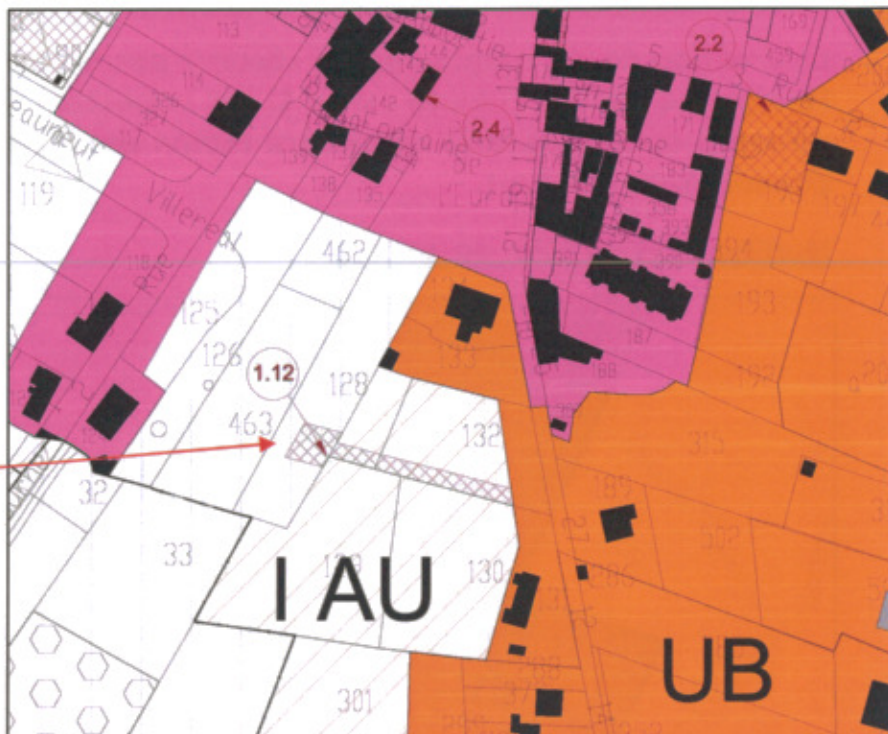
Ce secteur doit permettre de densifier le bourg.

La révision simplifiée actuellement en cours prévoit d'intégrer à cette zone la partie sud de la parcelle AV 128.

**Actuellement, sur cette parcelle se trouve une partie de l'emplacement réservé**

**1.12**

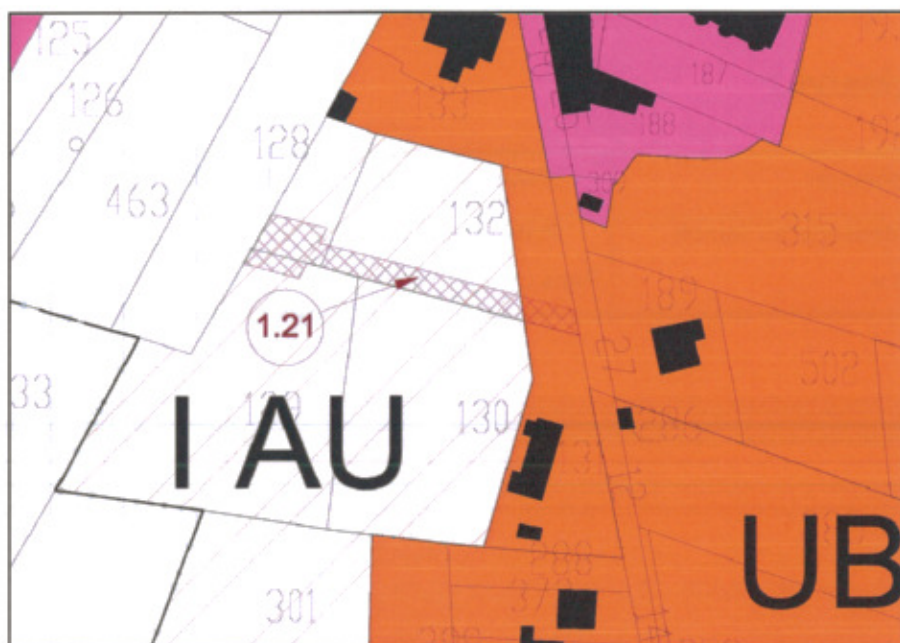
« Aménagement d'une voie de desserte et d'un retournement au sud du centre bourg ».



L'objectif sur ce secteur de la présente modification, est donc d'améliorer la desserte de l'ensemble des parcelles prévues à l'urbanisation.

Pour poursuivre cet objectif, l'emplacement réservé 1.12 sera supprimé.

Un nouvel emplacement réservé numéroté 1.21 sera créé. La désignation de l'emplacement restera la même : « Aménagement d'une voie de desserte et d'un retournement au sud du centre bourg ».



Les caractéristiques resteront également identique :  
« Plateforme : 8m »

**Modification du plan de zonage**

Les évolutions entre l'emplacement réservé supprimé 1.12 et l'emplacement réservé créé 1.21 sont :

- le déplacement de l'aire de retournement initialement prévu sur la parcelle AV 128 aux parcelles AV 129 et 133.
- le prolongement de l'emplacement réservé jusqu'à l'avenue de Montaigne.

**Définition de l'emplacement réservé :**

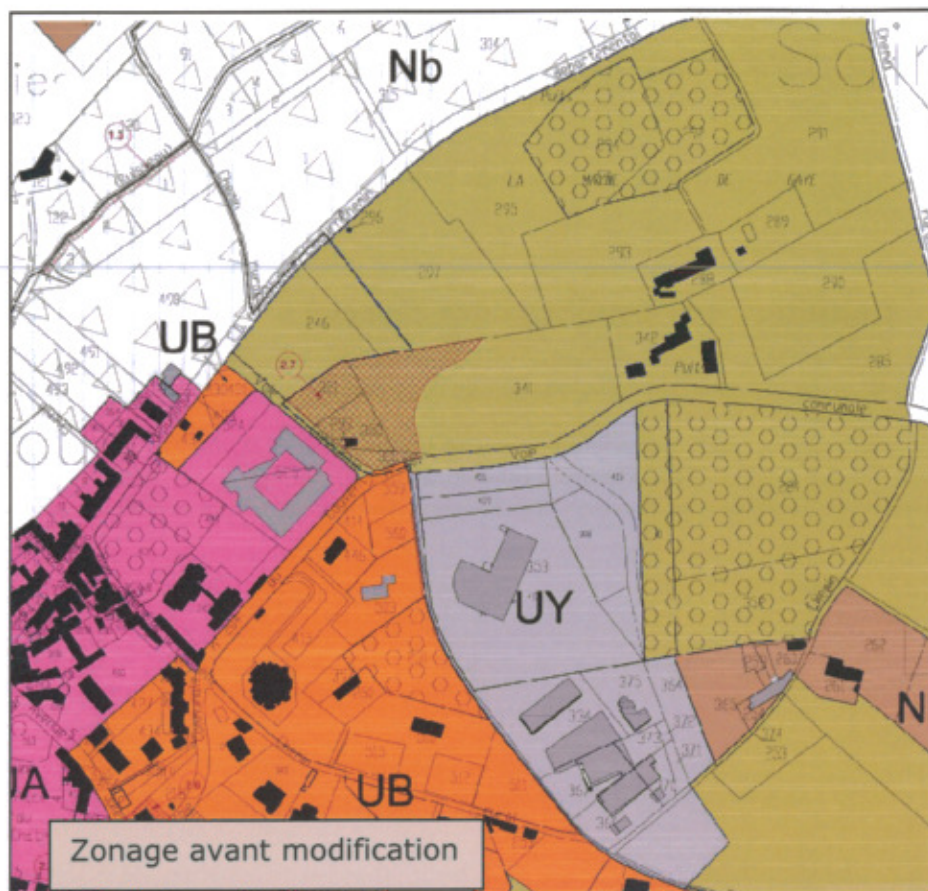
N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques	Bénéficiaires
1.21	Aménagement d'une voie de desserte et d'un retournement au Sud du centre bourg	Plateforme : 8m	Commune

### 1.3. Commune de Sainte-Alvère – Zone d'activité des Maïmes

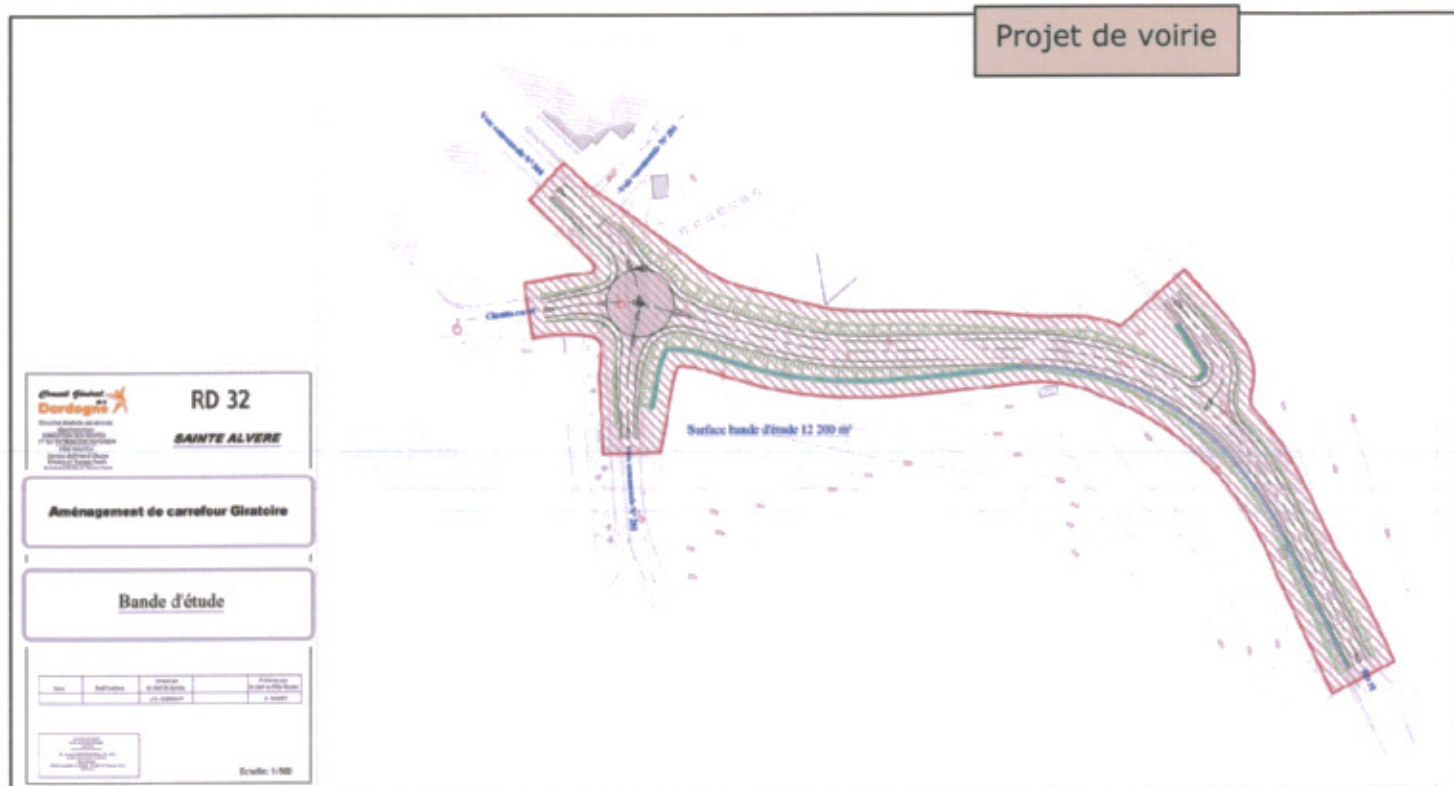
A l'Est du Bourg de Sainte-Alvère se développe depuis plusieurs années une zone d'activités.

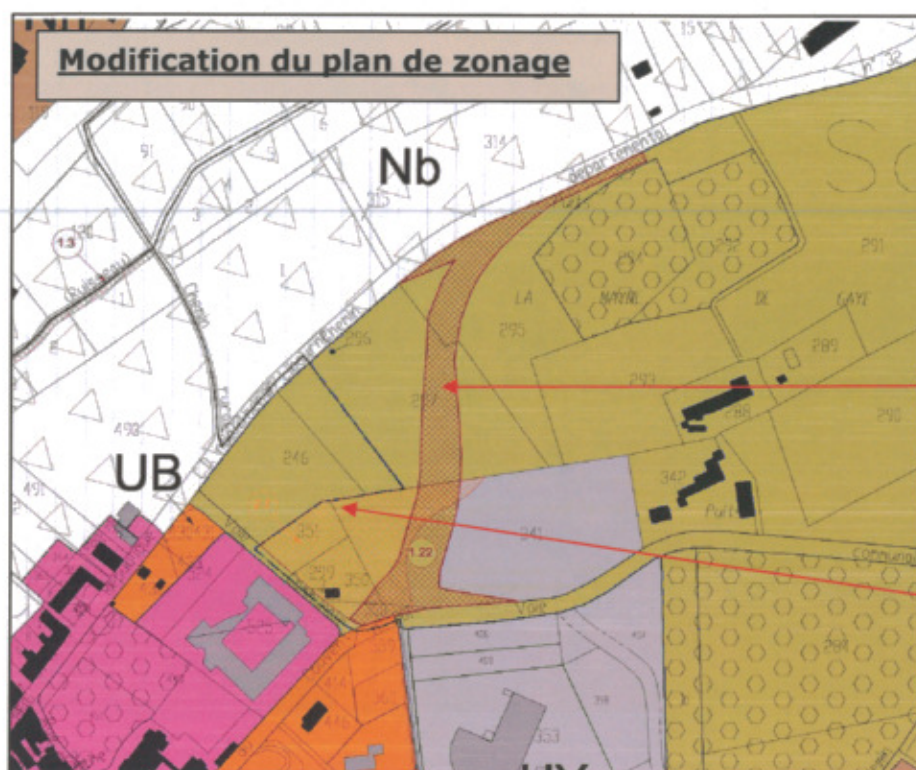
La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a effectué depuis la création de cette zone de nombreux travaux d'amélioration de desserte :  
élargissement de voie,  
amélioration de carrefour...

Cependant, malgré ces améliorations, la desserte reste encore inadaptée à la circulation.



Depuis 1 an, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe réfléchit en partenariat avec le Conseil Général à une nouvelle voie de desserte. Cette voie de desserte aurait pour origine le RD 32 et se finirait par un carrefour giratoire au niveau du carrefour de la Voie Communautaire N°7 et du Chemin rural desservant les usines.





L'objectif de la présente modification est donc de créer une nouvelle desserte de la zone d'activité.

Pour poursuivre cet objectif, l'emplacement réservé 1.22 sera créé à l'emplacement du projet de voirie fourni par le Conseil Général.

L'emplacement réservé 2.7 prévu, lors de l'élaboration du PLUi, pour « réalisation d'une aire de stationnement en entrée Nord du bourg » sera supprimé (voir

**paragraphe 2 sur les aménagements d'espace public).**

Comme indiqué précédemment, l'emplacement réservé 1.22 trouvera son origine au niveau de la Route Départementale N°32 et aboutira au carrefour des Voies Communales N°201 et N°204 et du Chemin rural desservant la zone d'activité.

#### **Définition de l'emplacement réservé :**

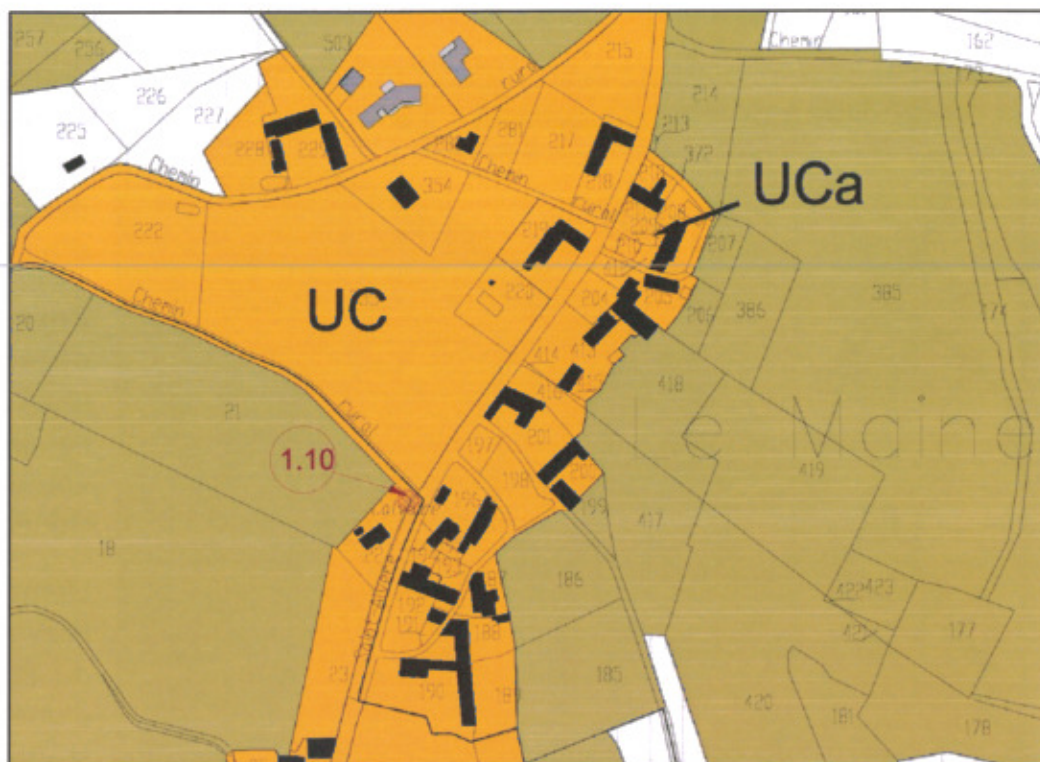
N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques	Bénéficiaires
1.22	Aménagement d'une voie de desserte et d'un carrefour giratoire pour assurer la desserte de la zone d'activité aux Maires	Superficie : 59a 00ca env.	Commune

## 1.4. Commune de Sainte-Alvère – Secteur de Le Maine

Le village du Maine, sur la commune de Sainte-Alvère, est traversé par la route départementale N°30.

De nombreux chemins ruraux débouchent sur cette RD, ces sorties sont parfois dangereuses. Elles sont situées dans des courbes de la RD avec donc peu de visibilité.

La vitesse dans le village est limitée à 50km/h.



Dans le village, existe déjà un emplacement réservé N°1.10 pour la protection du calvaire (ce terrain a été acquis par la commune de Sainte-Alvère).

**L'objectif sur ce secteur de la présente modification, est donc améliorer la sécurité dans ce village.**

**Pour poursuivre cet objectif, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a pour projet de créer deux emplacements réservés.**

**Le premier** a pour objectif d'améliorer la desserte de certaines habitations et de ce fait la sécurité au niveau des entrées et des sorties du chemin rural desservant les parcelles 196.197.198.200 et 201.

Actuellement, les résidents de certaines habitations ont des difficultés à accéder à leur propriété et les visiteurs sont obligés de s'engager sur la RD N°30, en sortie de courbe de la RD, en « marche arrière ».

La création de l'emplacement réservé 1.23, sur la parcelle 198, consiste en l'élargissement du chemin rural faisant le tour afin de permettre aux usagers de circuler en sens unique.

**Le second** emplacement réservé 1.24 consiste en la création d'un pan coupé au niveau de la sortie sur la RD permettant d'améliorer la visibilité à la sortie de ce sens unique.

### **Modification du plan de zonage :**



### **Définition des emplacements réservés :**

N°	Désignation de l'opération	Caractéristiques	Bénéficiaires
1.23	Elargissement d'un chemin rural au Maine	Superficie : 2a 80ca env.	Commune
1.24	Amélioration de la visibilité au carrefour d'un chemin rural et de la RD 30 au Maine	Pan coupé : 5x5m	Commune

## 2. INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

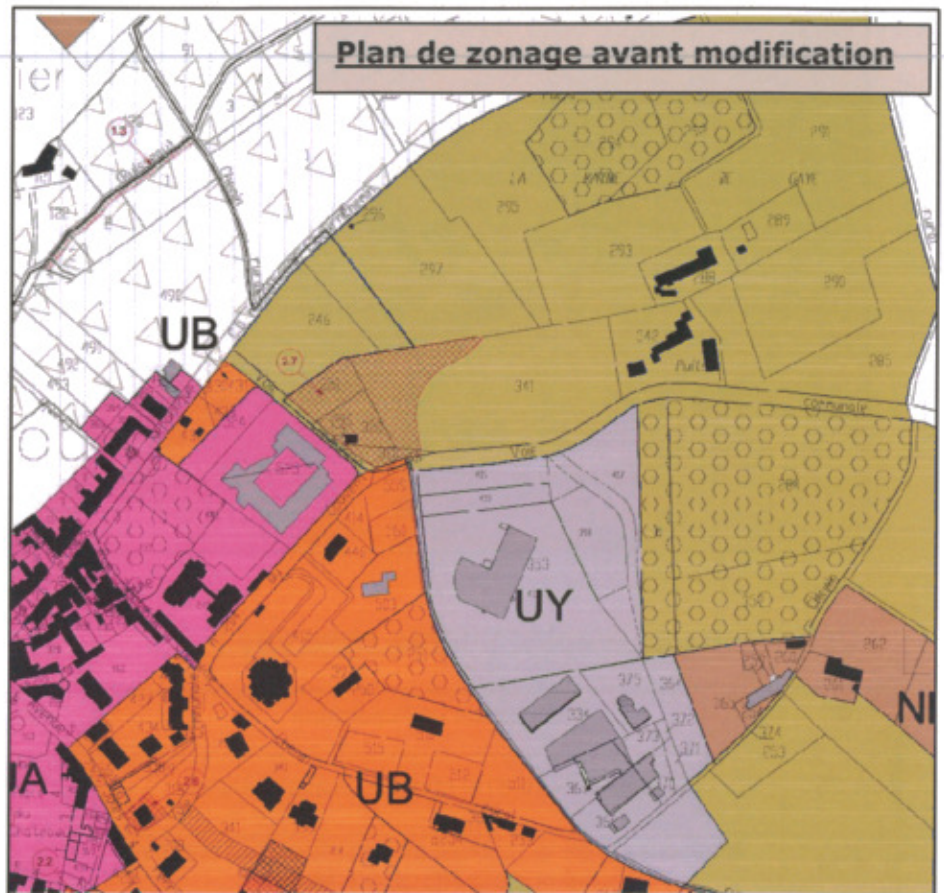
### 2.1. Commune de Sainte-Alvère – Réalisation d'une aire de stationnement en entrée Nord du Bourg

Ce paragraphe constitue la suite du paragraphe 1.3.

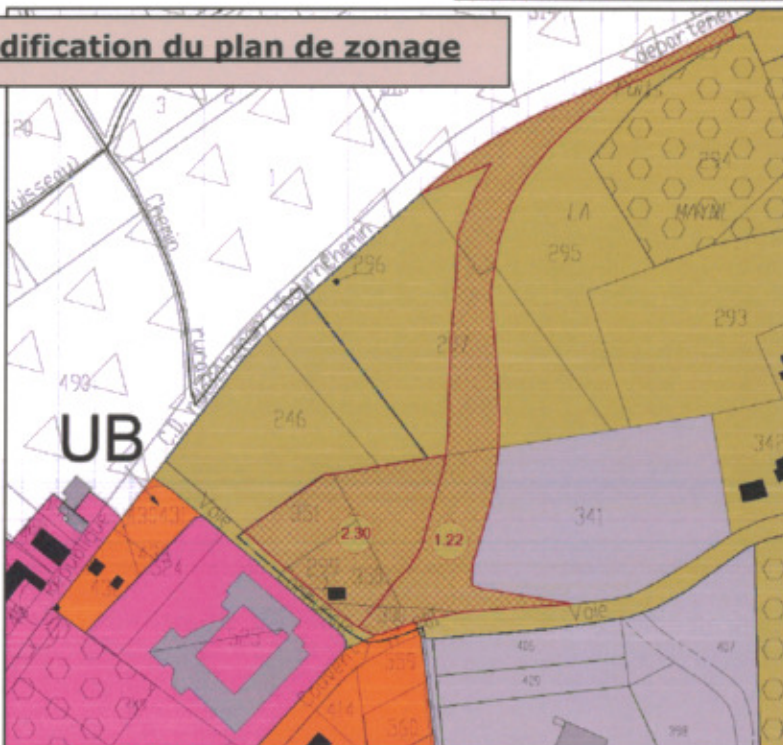
En effet, il a été indiqué précédemment, qu'un emplacement réservé numéroté 1.22, serait créé afin d'améliorer la desserte de la zone d'activité des Maimes.

Ce projet de création d'emplacement réservé se situe en partie sur un emplacement réservé existant, numéroté actuellement 2.7.

Pour permettre la création de l'emplacement réservé 1.22, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé 2.7.



#### Modification du plan de zonage



Toutefois, la commune souhaite également conserver la possibilité de créer une aire de stationnement en entrée Nord du Bourg. **L'objectif de la présente modification est donc de recréer un emplacement réservé pour permettre cet aménagement.**

Ainsi, un nouvel emplacement réservé numéroté 2.30 sera créé entre le cimetière, le projet de voirie et la voie communale N°201.

**Définition des emplacements réservés :**

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaires
2.30	Réalisation d'une aire de stationnement en entrée Nord du Bourg	Commune

## 2.2. Commune de Sainte-Alvère – Réalisation d'un espace public

La Communauté de Communes du Terroir de La Truffe a effectué de nombreuses opérations d'aménagement dans le Bourg de Sainte-Alvère. Ces opérations ont été réalisées dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et des visiteurs.

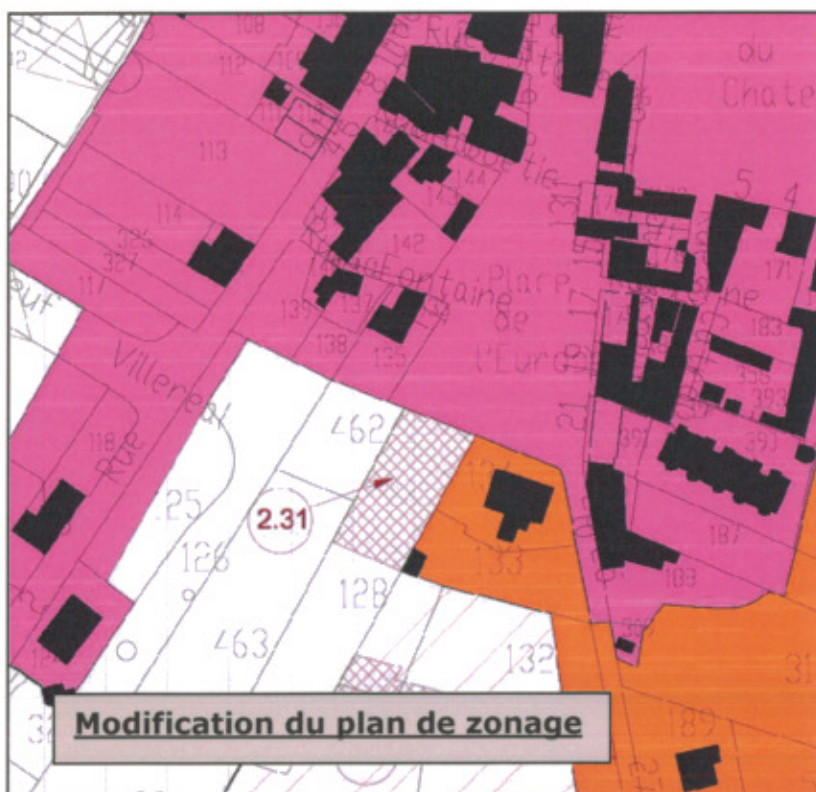


Dans la continuité de tous ces aménagements réalisés, la CCTT souhaite créer un emplacement réservé sur la partie Nord de la parcelle AV 128 afin de continuer l'aménagement de ces espaces publics.

**Cet aménagement sera une continuité de la place de l'Europe.**

Il sera numéroté 2.31 et aura pour désignation : « Aménagement d'un espace public ».

### Définition des emplacements réservés :



N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaires
2.31	Aménagement d'un espace public	Commune

## **TROISIEME PARTIE : Tableau récapitulatif des emplacements réservés**

---

# 1. INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération	
2.1	2.1	Dégagement du carrefour de la R.D 30 avec la R.D 2 : création d'un espace public	Sainte-Alvère
2.2	2.3	Création d'un espace public en liaison avec la place du Château	
2.3	-	Réalisation d'opération de logements à caractère social	
2.4	2.8	Aménagement de la place de l'Europe : extension de l'espace public sur la parcelle n°143	
2.5	-	Aménagement d'un espace public et de stationnement en contrebas de la cantine scolaire	
2.6	-	Aménagement d'un carrefour	
<b>2.7</b>	<b>2.5</b>	<b>Réalisation d'une aire de stationnement en entrée Nord du Bourg</b>	
2.8	-	Création de jardins familiaux	
2.9	-	Création d'une aire de repos en bordure du chemin de randonnée	
2.10	-	Aménagement paysager de l'entrée ouest du bourg	
2.11	-	Extension future du stade	
2.12	2.7	Extension des dispositifs de traitement des eaux usées	
2.25	-	Aménagements paysagers le long de la voie communale	
2.26	-	Aménagement d'un accès public vers la place de l'église	
<b>2.30</b>	-	<b>Réalisation d'une aire de stationnement en entrée Nord du Bourg</b>	
<b>2.31</b>	-	<b>Aménagement d'un espace public</b>	
2.13	-	Extension du cimetière	Saint-Laurent des Bâtons
2.14	-	Extension des locaux techniques municipaux	
2.15	-	Aménagement d'un espace vert sur la traverse du bourg	
2.16	-	Extension de la place du village	
2.17	-	Réalisation d'espaces verts en entrée du bourg	
2.18	-	Réalisation des dispositifs de traitement des eaux usées	

<b>N° PLU</b>	<b>N° POS</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	
2.19	-	Extension du cimetière	<b>Paunat</b>
2.20	-	Extension de la salle des fêtes et des espaces extérieurs attenants	
2.21	-	Mise en valeur des abords de l'abbatiale et aménagement d'espaces verts sur une partie du vallon	
2.22	-	Aménagement du belvédère du cingle de Paunat	
2.23	-	Réalisation d'un dispositif d'accostage et d'amarrage des embarcations légères	
2.24	-	Aménagement d'une desserte et d'un retournement aux abords du château d'eau au lieu-dit « Les Clidoux »	<b>Trémolat</b>

## 2. OPERATIONS DE VOIRIE

N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération	Caractéristiques	
1.1	1.1	Aménagement du chemin rural de Cantelaube Sud de la RD 321 à la limite Nord de la zone 1AU	Plateforme : 7m	Sainte-Alvère
1.2	-	Aménagement d'un chemin rural le long du ruisseau au lieu-dit « La Courdelle »	Plateforme : 3m	
1.3	-	Aménagement d'un chemin rural le long du ruisseau au lieu-dit « Le Colombier »	Plateforme : 3m	
1.4	1.3	Aménagement du chemin rural de La Crémaillère	Plateforme : 8m	
1.5	1.13	Elargissement de la voie communale n°115 à La Brugueyrie	Plateforme : 5m	
1.6	-	Réalisation d'une desserte entre Bonnefille et Laulurie	Plateforme : 5m	
1.7	-	Rectification du chemin rural de la Plumardie	Plateforme : 8m	
1.8	1.8	Rectification et élargissement de la V.C 205 au Falguyret	Plateforme : 8m	
1.9	1.9	Elargissement de la V.C 121 aux Trois Bornes	Plateforme : 8m	
1.10	-	Protection du calvaire situé au carrefour au lieu-dit « Le Maine »	-	
1.11	-	Aménagement d'une voie de desserte au lieu-dit « Le Limousin »	Plateforme : 8m	
<del>1.12</del>	-	<del>Aménagement d'une voie de desserte et de retournement au Sud du centre-bourg</del>	<del>Plateforme : 8m</del>	
1.13	1.6	Elargissement du chemin rural du Pouget	Plateforme : 8m	
1.14	1.7	Rectification de la voie communale n°110 à Varneuil	Plateforme : 8m	
1.20	-	Aménagement d'une voie de desserte au lieu-dit « Malegagne »	Plateforme : 16m Pans coupés : 5mx5m	
1.21	-	Aménagement d'une voie de desserte et de retournement au Sud du centre-bourg	Plateforme : 8m	
1.22	-	Aménagement d'une voie de desserte et d'un carrefour giratoire pour assurer la desserte de la zone d'activité aux Maimes	Superficie : 59a00ca env.	
1.23	-	Elargissement d'un chemin rural au Village du Maine	Superficie : 2a 80ca env.	
1.24	-	Amélioration de la visibilité au carrefour d'un chemin rural et de la R.D 30 au Village du Maine	Pan coupé : 5m x 5m	

N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération	Caractéristiques	
1.15	-	Aménagement d'une voie de desserte au lieu-dit « Les Pauties »	Plateforme : 8m	Trémolat
1.16	-	Elargissement de la chaussée pour passage des véhicules de DFCI	Plateforme : 5m <sup>2</sup>	Saint-Laurent des Bâtons



---

Département de la Dordogne

# Communauté de Communes du Terroir de la Truffe

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

---

*Révision simplifiée N°1 :  
extension de la zone d'activités des Maîmes,  
sur la commune de Sainte-Alvère*



**BE-HLC**

Bureau d'études en urbanisme,  
environnement et paysage  
14 rue Paul-Louis Courier / F07  
24000 PERIGUEUX  
Tél. 06.61.32.17.13

**Jean  
ROUGIER**

Géomètre-Expert  
37 rue Anatole France - 24100 BERGERAC  
13 rue Albert Claveille - 24150 LALINDE  
Tél. 05.53.57.21.47

Octobre 2013



# SOMMAIRE

---

<b>PREMIERE PARTIE : Présentation et objectifs de la révision simplifiée .....</b>	<b>4</b>
1. Présentation de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe .....	5
2. Historique des documents d'urbanisme .....	7
3. Objectif justifiant la mise en révision simplifiée du PLUi de 2006 .....	8
 <b>DEUXIEME PARTIE : Respect des orientations du PADD du PLUi de 2006 .....</b>	 <b>12</b>
1. Rappel des orientations du PADD .....	13
2. Respect de ces grandes orientations dans la révision simplifiée .....	17
 <b>TROISIEME PARTIE : Diagnostic et incidences de la révision simplifiée du PLUi sur les aspects économiques.....</b>	 <b>19</b>
1. Dynamique économique depuis 2006 et perspectives.....	20
2. Bilan des surfaces consommées par les zones d'activités depuis le plu de 2006 ...	24
3. Incidences de la révision simplifiée sur les composantes socio-économiques.....	25
 <b>QUATRIEME PARTIE : Analyse de l'environnement et des incidences environnementales de la révision simplifiée du PLUi .....</b>	 <b>27</b>
1. Etat initial de l'environnement : rappel des enjeux .....	28
2. Incidences de la révision simplifiée sur les composantes environnementales.....	32
 <b>CINQUIEME PARTIE : Localisation et description du secteur concerné par la révision simplifiée.....</b>	 <b>35</b>
1. Justification des modifications apportées au plan de zonage .....	36
2. Superficie des zones UY .....	38



# **PREMIERE PARTIE : Présentation et objectifs de la révision simplifiée**

---

# 1. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE LA TRUFFE

---

## 1.1. La Communauté de Communes

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe regroupait quatre communes : Sainte-Alvère, chef-lieu de canton, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons.

En 2010, elle intègre la commune de Limeuil.

Les compétences de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe sont les suivantes :

### **Compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace :
  - élaboration et modification des documents d'urbanisme
  - aménagement des centres-bourgs
  - création et rénovation de logements
- Actions de développement économique

### **Compétences optionnelles :**

- Création et aménagement de la voirie
- Action sociale

### **Compétences facultatives :**

- Technologies d'Information et de Communication (TIC)
- Communication
- Accueil périscolaire, extrascolaire et de loisirs
- SPANC (assainissement autonome)
- Collecte et traitement des ordures ménagères

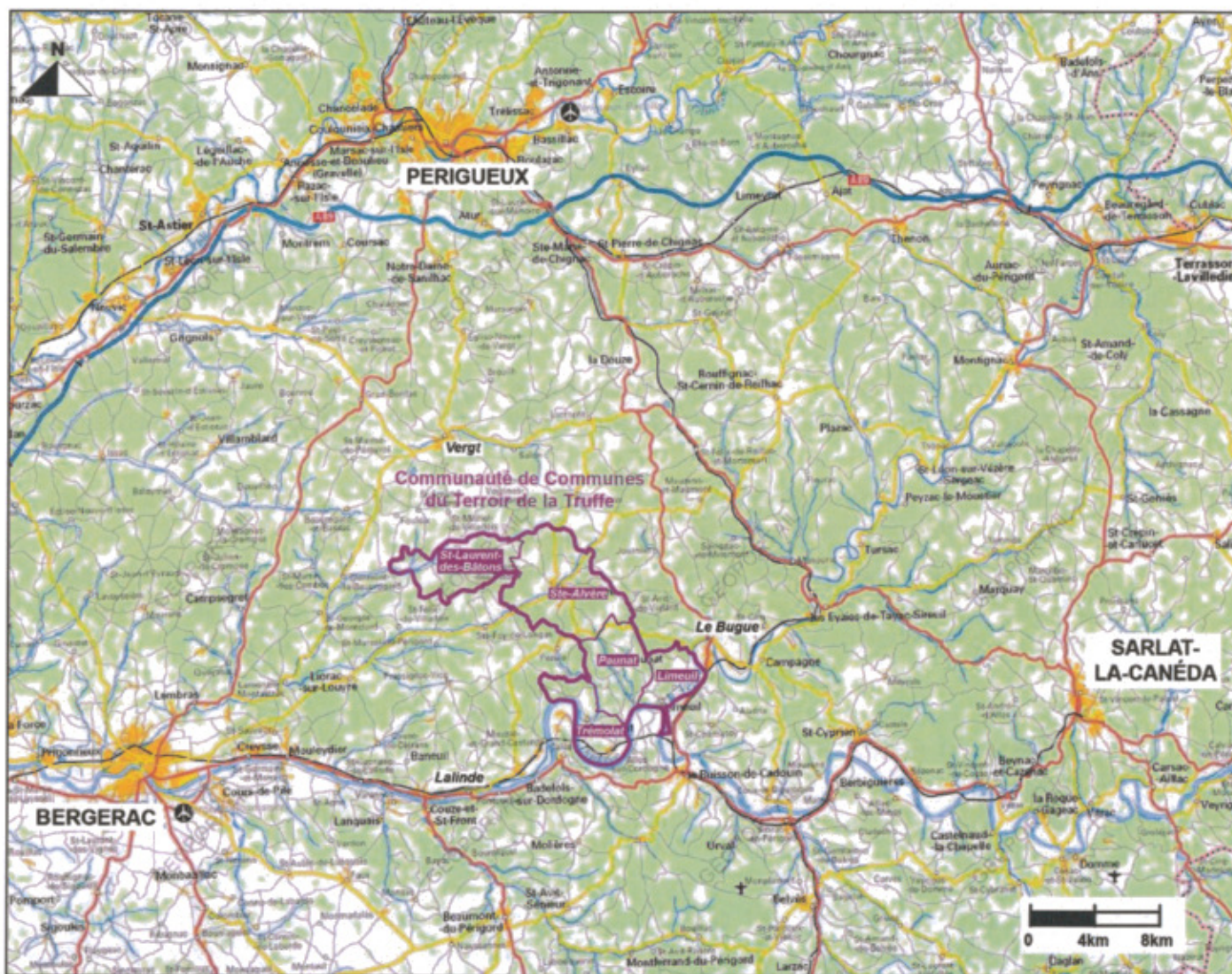
Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales et de la réduction du nombre d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communautés de communes), **la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe va être associée à la Communauté de Communes du Pays Vernois.**

Cette nouvelle structure devra être opérationnelle **au 1<sup>er</sup> janvier 2014.**

## 1.2. Situation géographique

Située pratiquement à équidistance de Périgueux, Bergerac et Sarlat (35 à 45 km), la Communauté de Communes bénéficie également de la proximité du Bugue, de Lalinde ou de Vergt comme bassins économiques.

C'est un territoire marqué par la présence de la rivière Dordogne, au sud, et de la confluence avec la rivière Vézère, à l'est. Il est traversé par les ruisseaux du Caudeau et de la Louyre.



## 2. HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

Initialement, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe ne regroupait que quatre communes (Sainte-Alvère, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons). La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée en 2002 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle du territoire communautaire de l'époque. La commune de Sainte-Alvère était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols.

**Le PLU intercommunal a été approuvé le 18 octobre 2006.**

En 2010, la commune de Limeuil a rejoint la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe. Elle dispose d'une carte communale approuvée le 1<sup>er</sup> février 2008.

Depuis 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a la compétence « urbanisme » sur l'ensemble de son territoire.

Au regard d'un bilan démographique, économique et foncier, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité s'engager dans une révision générale de son PLUi, qui permettra d'inclure la commune de Limeuil. Cette décision a fait l'objet d'une délibération le 17 septembre 2012.

En parallèle de cette procédure, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée dans plusieurs révisions simplifiées et modification des documents d'urbanisme :

- une modification du PLUi afin de créer, réduire ou supprimer des Emplacements Réservés (délibération du 17 septembre 2012),
- **une révision simplifiée du PLUi pour étendre la zone d'activités des Maïmes (zone UY) sur la commune de Sainte-Alvère, objet du présent rapport de présentation (délibération du 17 septembre 2012),**
- une révision simplifiée du PLUi pour étendre de manière localisée et restreinte quelques zones constructibles sur les 4 communes couvertes par le PLUi (délibération du 17 septembre 2012),
- la révision de la carte communale de Limeuil (délibération du 6 décembre 2010).

Il y a lieu de préciser également que la commune de Sainte-Alvère est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis 1994. C'est un outil de protection du patrimoine et des paysages. C'est aussi, à la fois, un document d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage et règlement) et une servitude d'utilité publique.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité réviser cette ZPPAUP qui deviendra une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)<sup>1</sup> et l'étendre à l'ensemble du territoire communautaire. La procédure d'élaboration de l'AVAP a été lancée en parallèle de la révision générale du PLU intercommunal.

---

<sup>1</sup> Les AVAP ont été instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 en remplacement des ZPPAUP, pour une meilleure prise en compte des enjeux du développement durable.

### 3. OBJECTIF JUSTIFIANT LA MISE EN REVISION SIMPLIFIEE DU PLUi DE 2006

#### 3.1. Pérenniser les activités économiques sur le territoire communautaire

En 1980, une nouvelle usine s'est implantée dans la zone d'activités des « Maïmes » à Sainte-Alvère. Il s'agit de la FEDD, fabricant de cartes et sous-ensemble en électronique professionnelle pour l'aéronautique, l'industrie, le ferroviaire, la défense, le spatial...

Depuis le PLUi de 2006, cette entreprise en plein essor s'est agrandie et projette encore de s'étendre en 2012 à proximité immédiate. Elle emploie actuellement environ 140 salariés. De nouveaux emplois seront créés.

La zone d'activités des « Maïmes » est aujourd'hui trop petite pour permettre à la fois cette extension et l'accueil de nouvelles entreprises.

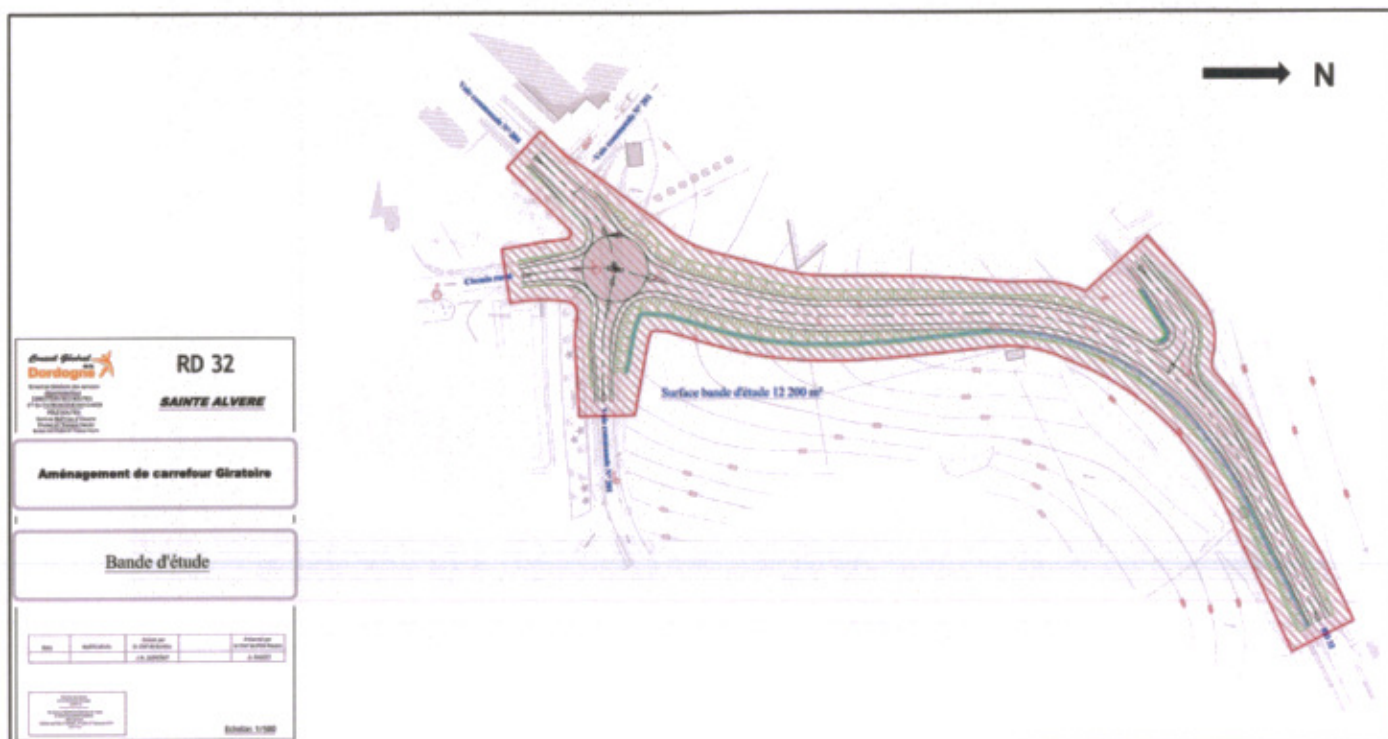
Conscient du fort potentiel économique de Sainte-Alvère, le Conseil Général de la Dordogne étudie la création d'une nouvelle voie de desserte de cette zone pour faciliter l'accès aux poids-lourds notamment, depuis la route départementale n°32. Cette nouvelle voirie sera créée sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe et subventionnée en partie par le CG24.

L'accès à la zone d'activités sera ainsi facilité et sécurisé.

Le maintien et le développement de la FEDD sur le territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe, ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises constituent un intérêt général pour la Communauté de Communes, mais aussi pour le département de la Dordogne.



Bâtiment de la FEDD, au nord de la zone d'activité des Maïmes



Emprise projetée de la future voirie étudiée par le CG24

### 3.2. Procédure de révision simplifiée d'un PLUi

Selon l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque la révision a pour seul objet **la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité**, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.*

*La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9.*

*Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.*

***Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.***

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »*

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a réalisé en parallèle une procédure de modification du PLUi en vigueur pour modifier, entre autres, les emplacements réservés situés à proximité de la zone d'activités des Maîmes, pour permettre la réalisation de la nouvelle voie d'accès à la zone. Cette procédure distincte a, toutefois, été menée conjointement avec la procédure de révision simplifiée, et les enquêtes publiques communes.



## **DEUXIEME PARTIE : Respect des orientations du PADD du PLUi de 2006**

---

# 1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

---

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi approuvé en 2006 est axé sur 6 grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire :

## **1- Développement économique**

- **Dans le domaine des activités industrielles, il importe de prévoir et d'organiser l'accueil de nouvelles entreprises par une extension des zones artisanales existantes et disposer de terrains adaptés pour des nouvelles demandes éventuelles** (exemples : secteur de la ZAD à Sainte-Alvère et quartier de la gare à Trémolat) ;
- Permettre la réaffectation de certains bâtiments afin d'accueillir des activités artisanales ;
- Permettre le maintien et la pérennité des exploitations agricoles ;
- Conforter l'armature commerciale non seulement dans la commune centre et en fonction de l'émergence des besoins ;
- Etendre le pôle nautique et aménager la voie verte.

## **2 - Equilibre social de l'habitat**

- L'objectif d'aménagement est d'offrir, en particulier aux nouveaux arrivants, une liberté de choix, soit par l'acquisition de terrains proches des bourgs ou plus éloignés dans les hameaux, avec des surfaces variables, n'excluant pas ainsi une catégorie de population, les jeunes couples devant prendre toute leur part dans cet aménagement ;
- Cependant cette politique d'urbanisation est le complément d'une reconquête de l'habitat traditionnel, surtout dans les centres-bourgs, mais aussi par la construction de logements neufs locatifs (exemple : ZAD de logements sociaux à Trémolat) ;
- Fixer à (1 930 – 1 950 habitants) la capacité d'accueil de la communauté de communes en fonction de ses objectifs de croissance ;
- Favoriser simultanément l'installation d'une population jeune et d'une population plus âgée ;
- Encourager des typologies d'habitat évolutives s'adaptant aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

## **3 - Environnement**

- Mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage, de l'environnement et des sites remarquables ;
- Prendre en compte les périmètres de protection et de risques ;
- Veiller à la préservation de la qualité des cours d'eau et des milieux associés ;
- Préserver les périmètres réglementaires et maintenir la richesse biologique ;

- Conserver les espaces agricoles ouverts dans les vallons et les combes (exemple : préservation des terres agricoles à Trémolat) ;
- Maîtriser la qualité et la localisation des constructions futures par rapport à l'existant ;
- Conserver les crêtes boisées et/ou agricoles ;
- Favoriser la découverte du territoire et mettre ses points de vue majeurs en valeur (exemple : préservation du secteur de Saint-Maurice) ;
- Considérer les lieux protégés comme un élément fort de l'attractivité du territoire ;
- Eviter le conflit d'usage zone d'habitation / agriculture ;
- Favoriser une réhabilitation de qualité ;
- Préserver le petit patrimoine.

#### **4 - Transports et déplacements**

- Conforter la mise en place de circulations « douces », notamment par la mise en œuvre du schéma directeur de circuits intra-muros et extra-muros pédestres, équestres et V.T.T. ;
- Veiller au maintien de la liaison ferroviaire reliant le territoire de la communauté de communes (via la gare de Trémolat) aux deux métropoles aéroportuaires régionales : Bergerac et Périgueux ;
- Limiter les déplacements automobiles en concentrant les services et activités respectivement autour des principaux noyaux urbains et de zones dédiées et en évitant l'étalement de l'urbanisation (exemple : déviation de Trémolat) ;
- Rivière : activités nautiques.

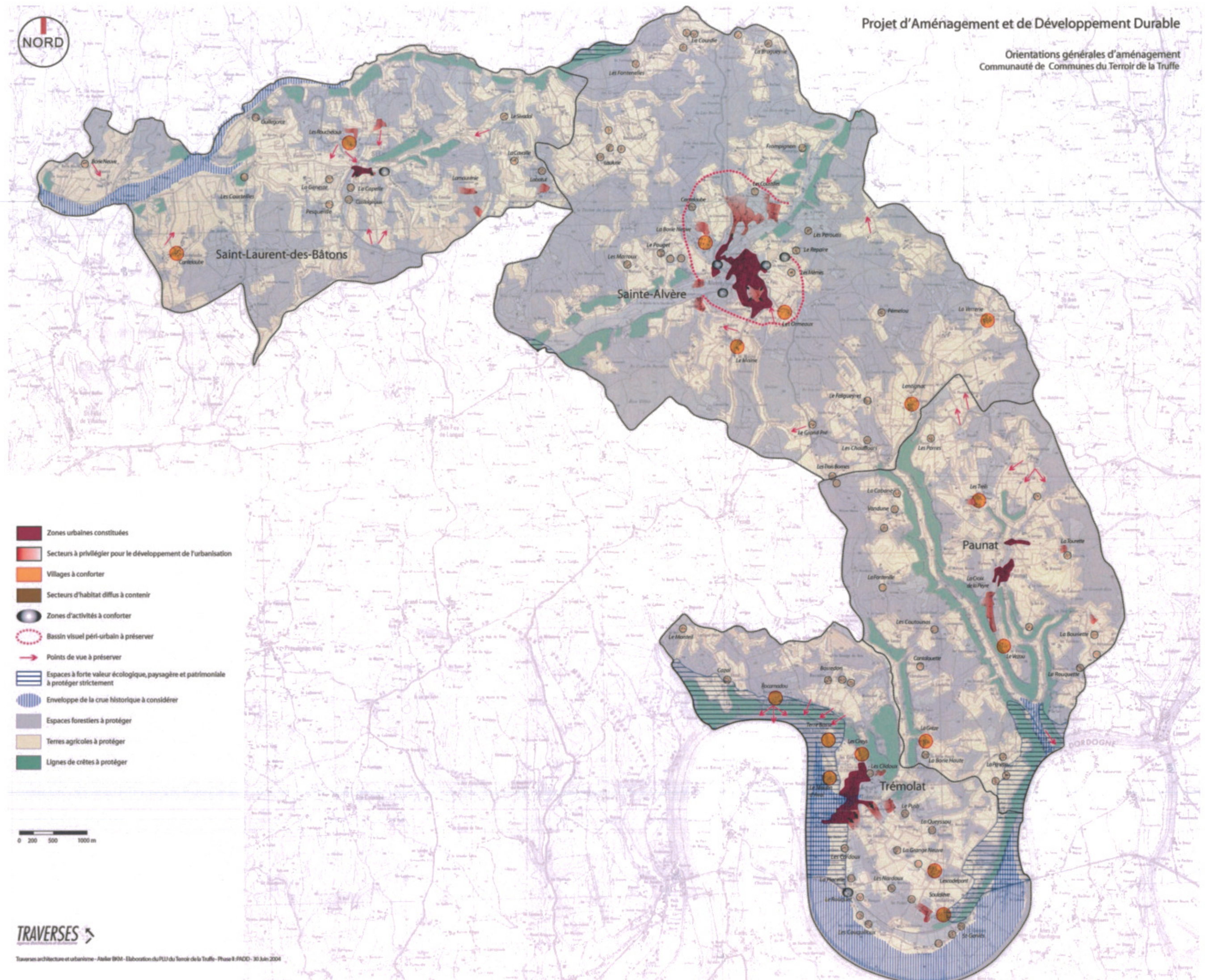
#### **5 - Equipements et services**

- Conforter le rôle des « centres-bourgs » est l'autre option majeure du PLU. Pour ce qui concerne l'habitat, la communauté entend d'une part orienter les extensions des centres-bourgs de manière à rationaliser l'utilisation des équipements, d'infrastructures en particulier, des services, et conserver d'autre part un regroupement autour des bourgs ;
- Poursuivre le développement des services et équipement destinés à la population plus âgée ;
- Subordonner l'urbanisation de tout secteur à l'existence préalable ou prévue à court terme d'un niveau d'équipement suffisant, en matières d'alimentation en eau potable et d'énergie électrique, d'état de la voirie et de contraintes liées à l'assainissement ;
- S'assurer de la présence de dispositifs suffisants de défense incendie dans tous les secteurs concernés par l'urbanisation ;
- Poursuivre la mise en œuvre des schémas d'assainissement approuvés sur la communauté de communes

## **6 - Aménagement de l'espace**

- Protéger et valoriser les éléments dominants du patrimoine rural pour en sauvegarder l'authenticité mais aussi pour faire en sorte qu'il continue à vivre. Ceci suppose qu'il reste attractif notamment pour les nouveaux résidents et pour d'éventuels repreneurs d'exploitations agricoles et forestières à moyen et long terme. Cette option implique la préservation des espaces agricoles et boisés actuels. A partir de ce potentiel, la diversification des modes de culture et de boisement pourra être envisagée (des aménagements touristiques doivent pouvoir s'intégrer à cette économie traditionnelle à condition qu'elles restent à l'échelle du milieu d'accueil et participent à l'animation du monde rural) ;
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti entre dans cette logique d'aménagement de l'espace rural : il s'agit à travers le PLU de localiser judicieusement les zones d'habitat peu dense et d'édicter des règles de nature à favoriser l'insertion des constructions nouvelles et des restaurations dans l'espace environnant qu'il soit naturel ou bâti ;
- Favoriser une urbanisation de 2 types : densification et extension aux abords immédiats des noyaux existants et étoffement de certains hameaux secondaires ;
- Trouver un juste équilibre entre le développement de l'activité agricole et l'implantation de zones d'habitat ;
- Freiner l'urbanisation le long des voies de communication ;
- Favoriser la reconduction de la logique constitutive du hameau dans les futures zones à urbaniser.

En conclusion, les orientations générales du PADD permettent de limiter l'utilisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages d'une part et d'autre part prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs.



## 2. RESPECT DE CES GRANDES ORIENTATIONS DANS LA REVISION SIMPLIFIEE

---

La présente révision simplifiée, ayant pour but d'étendre la zone d'activités des Maîmes pour permettre l'extension de l'usine FEDD et l'accueil de nouvelles entreprises, est tout à fait en accord avec le PADD du PLUi de 2006 :

***« Dans le domaine des activités industrielles, il importe de prévoir et d'organiser l'accueil de nouvelles entreprises par une extension des zones artisanales existantes et disposer de terrains adaptés pour des nouvelles demandes éventuelles ».***



## **TROISIEME PARTIE : Diagnostic et incidences de la révision simplifiée du PLUi sur les aspects économiques**

---

# 1. DYNAMIQUE ECONOMIQUE DEPUIS 2006 ET PERSPECTIVES

## 1.1. Population active

Le nombre de personnes actives sur la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (hors Limeuil) était de 793 personnes en 2009 (soit 65,1 % des 15-64 ans), contre 676 personnes en 1999 (soit 63,7 % des 15-64 ans).

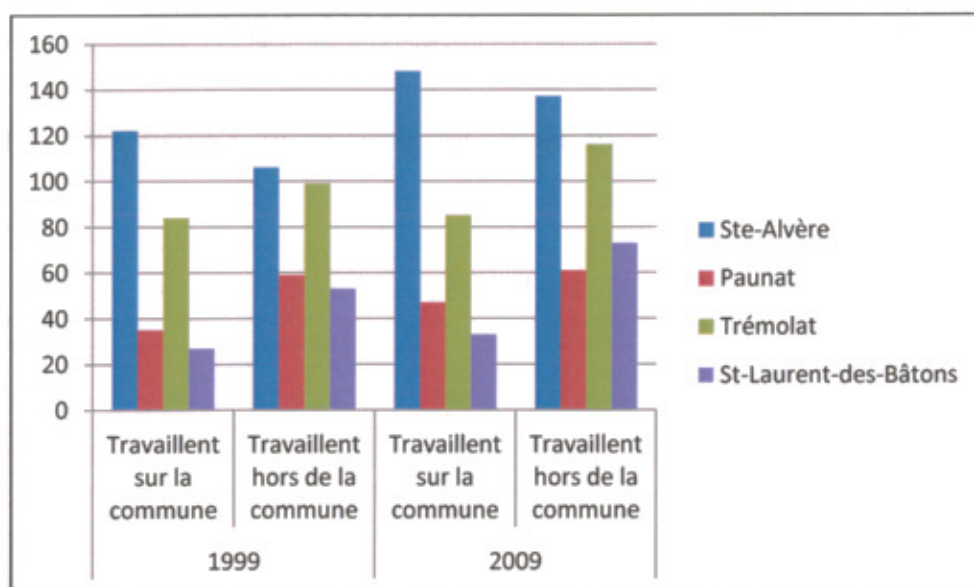
Le taux de chômage était, quant à lui, de 8,1 % en 2009 contre 8,7 % en 1999.

On peut en conclure que malgré le vieillissement de la population, il y a plus d'actifs ayant un emploi qui vivent sur le territoire communautaire.

## 1.2. Migrations alternantes

Le nombre d'actifs avec emploi a progressé sur l'ensemble des communes. Mais les migrations alternantes n'ont pas beaucoup évolué. En effet, il y a à peu près le même pourcentage de personnes qui travaillent dans et hors de la commune de résidence entre 1999 et 2009.

A Sainte-Alvère, il y a plus de personnes résidentes qui travaillent sur la commune que hors de la commune, en raison de la présence d'activités créatrices d'emplois.



Lieux de travail des actifs avec emploi par commune

### 1.3. Emplois sur le territoire communautaire

Le nombre d'emplois présents sur la Communauté de Communes (hors Limeuil) était estimé à 644 en 2009 contre 506 en 1999, soit une augmentation de plus de 25 %.

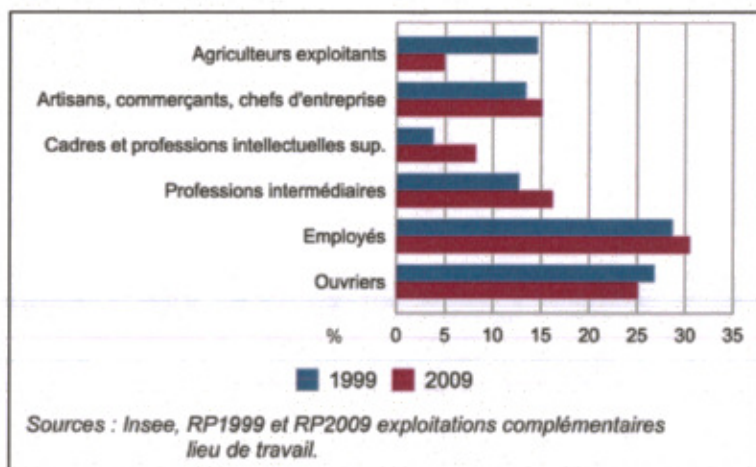
On note une importante disparité entre les communes « plus agricoles » comme Paunat et Saint-Laurent-des-Bâtons où une très large majorité des emplois présents sur ces communes est occupée par les habitants (très certainement des agriculteurs), et les communes de Sainte-Alvère et Trémolat qui proposent de nombreux emplois mais peu occupés par les habitants.

Cela confirme le phénomène observé par les municipalités elles-mêmes : les employés travaillant sur ces communes n'arrivent pas à se loger localement, et doivent s'installer sur des communes plus éloignées.

	1999		2009	
	Nombre d'emplois sur la commune	Pourcentage d'emplois occupés par des habitants de la commune	Nombre d'emplois sur la commune	Pourcentage d'emplois occupés par des habitants de la commune
Sainte-Alvère	285	42,8 %	364	40,7 %
Paunat	56	62,5 %	62	75,8 %
Trémolat	131	64,1 %	182	46,7 %
Saint-Laurent-des-Bâtons	34	79,4 %	36	91,7 %
Communauté de communes (hors Limeuil)	506	n.c.	644	n.c.

Ces chiffres font ressortir une vraie dynamique en terme d'emplois, avec une progression de + 138 emplois en dix ans (soit 27 % d'augmentation).

### 1.4. Principaux secteurs d'activités



Emplois par catégorie socioprofessionnelle sur la CCTT

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe, ce sont les secteurs des commerces, de l'artisanat, des services divers (santé...), de l'administration (mairies, écoles...) et de l'industrie qui offrent le plus d'emplois en 2009.

Le secteur agricole a très fortement chuté entre 1999 et 2009.

Il y a aussi un centre de loisirs et une garderie parascolaire.

Le PLUi de 2006 avaient classé une dizaine de secteurs en zone UY : « secteurs destinés à l'implantation de constructions à usage commercial, artisanal ou industriel ».



### **Sainte-Alvère :**

Trois zones d'activités sont situées en périphérie immédiate du bourg :

- une au lieu-dit Pechaunou à l'entrée ouest (garage automobile, station-service),
- une autre au lieu-dit Les Maîmes au nord-est du bourg (qui comprend plusieurs entreprises dont la FEDD installée depuis 1980),
- une au lieu-dit Pellugue au sud du bourg (l'activité a aujourd'hui disparu mais un bâtiment a été acheté par la commune pour être utilisé par les services techniques).

Une zone est située entre les lieux-dits Le Limousina et le Maine, au sud de la commune, sur la RD30 (menuiserie).

Une zone est située au lieu-dit la Veyssière, au nord-est de la commune, sur la RD32. Elle concerne les anciens ateliers communautaires, qui viennent d'être vendus.

### **Trémolat :**

La zone d'activité située au droit de la gare SNCF est classée en zone UY. Depuis 2008, une entreprise de location de canoës s'y est installée (nouveau bâtiment).

Une petite zone intégrant une conserverie de Foies Gras en activités est localisée à Rocamadou, au nord de la commune.

Une zone de carrière au lieu-dit la Filolie, au sud de la commune, est en zone UY. Aujourd'hui, l'activité n'est plus présente.

Une zone d'activités est située au lieu-dit les Bretoux, à l'est de la commune (ancien dépôt d'une entreprise de travaux publics).

Des petites zone d'activités sont également présentes, au centre de la commune (stockage de matériaux sur la parcelle 314, menuiserie au Push sur la parcelle 370).

### **Saint-Laurent-des-Bâtons :**

Une petite zone d'activité est située à l'entrée Est du bourg. Elle accueille les locaux techniques municipaux.

## 2. BILAN DES SURFACES CONSOMMEES PAR LES ZONES D'ACTIVITES DEPUIS LE PLUi DE 2006

Le tableau ci-dessous détaille, par commune, les surfaces des zones UY qui ont été consommées depuis l'approbation du PLUi en 2006.

	Superficie des zones UY du PLUi en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
Sainte-Alvère	6,6	3,6	6,6	1,8	1,8
Paunat	0,2	0,2	0,2	0	0,2
Trémolat	4,7	3	4,7	1,2	1,8
Saint-Laurent-des-Bâtons	0,6	0,6	0,6	0,3	0,3
Communauté de communes (hors Limeuil)	12,2	7,4	12,2	3,3	4,1

**En conclusion, nous constatons que c'est la commune de Sainte-Alvère qui est la plus dynamique sur le plan économique. Elle compte plusieurs zones d'activités dont celle des Maïmes, la plus importante, mais qui arrive aujourd'hui à saturation. De plus, la société FEDD prévoit de s'y étendre à nouveau dès 2012.**

**Il devient donc nécessaire d'agrandir cette zone d'activités considérée comme prioritaire pour la Communauté de Communes.**

### 3. INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LES COMPOSANTES SOCIO-ECONOMIQUES

---

#### 3.1. Activités économiques et emplois

La Communauté de Communes possède un important tissu économique viable créateur d'emplois. La présente révision simplifiée du PLUi a pour but de permettre le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles entreprises dans la zone d'activités des Maïmes.

#### 3.2. Réseaux et équipements publics

##### 3.2.1. Voirie

Aujourd'hui, la voie communautaire n°7 permettant l'accès à la zone d'activités des Maïmes présente des conflits d'usage et des problèmes de sécurité.

En effet, il s'agit d'une route étroite qui permet l'accès au cimetière, à la maison de retraite et au sud du bourg (école...). Elle permet également de rejoindre la commune de Saint-Avit-de-Vialard et d'accéder au camping de cette commune. En saison, le camping accueille environ 1 800 personnes. En basse saison, des séminaires sont organisés. Il y a donc un trafic assez important sur cette route, de caravanes et de camping-cars notamment.

De plus, l'hiver lorsque les conditions météorologiques sont mauvaises, les camions souhaitant accéder à la zone d'activités des Maïmes ne peuvent pas gravir la pente. Ils sont donc souvent obligés de décharger leur livraison en bas de la route (près du cimetière), et les entreprises récupèrent les marchandises directement sur place. Dans ces cas-là, la sécurité des usagers de la route (RD32 et/ou voie communautaire n°7) et des employés de la zones d'activités n'est plus garantie.

La création d'une nouvelle voie d'accès depuis la RD32, dimensionnée pour la circulation des poids-lourds, et l'aménagement d'un carrefour au niveau de la zone d'activités des Maïmes permettront de sécuriser l'ensemble des circulations dans ce secteur et de fluidifier le trafic en saison estivale.

##### 3.2.2. Réseaux

Le secteur des Maïmes est aujourd'hui desservi par le réseau d'adduction d'eau potable, par le réseau électrique et par le réseau de communication numérique.

Elle est proche de deux bornes de défense incendie, suffisamment dimensionnées.

Elle est raccordée à l'assainissement collectif. Les eaux pluviales sont collectées avec un séparateur pour récupération des huiles. Le rejet s'effectue dans la Louyre. Un bassin de rétention des eaux a été créé en 2010, lors de la construction de la 2<sup>e</sup> unité de production de la FEDD, en bordure de la voie communautaire.



# **QUATRIEME PARTIE : Analyse de l'environnement et des incidences environnementales de la révision simplifiée du PLUi**

---

# 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : RAPPEL DES ENJEUX

---

## 1.1. Composantes physiques

Le milieu physique du territoire se caractérise par :

- Une dominance de **terrains sédimentaires calcaires** datant du Tertiaire, sur lesquels se sont développés des sols peu épais de type « rendzine », portant une végétation à dominante feuillus (chênes).
- Un **réseau hydrographique de bonne qualité** physico-chimique, organisé **autour de la Dordogne** qui serpente dans une vallée encaissée, bordée d'escarpements rocheux calcaires.
- De grandes différences de débit des cours d'eau selon les saisons, avec **étiages parfois sévères**.
- Des captages d'eau potable protégés par des périmètres.
- La présence de **zones inondables** dans la plaine alluviale de la Dordogne (PPRI approuvé en 2008 concernant les communes de Paunat et Trémolat) et le long du Caudeau (pas de PPRI, seulement un Atlas des zones inondables concernant la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons).
- Le risque de **rupture de barrage** au niveau de la rivière Dordogne (communes de Paunat et Trémolat).
- Le risque de **retrait-gonflement des sols argileux** sur les quatre communes.
- De nombreuses **cavités naturelles**.

La zone des Maïmes se situe en dehors de ces secteurs à enjeux.

## 1.2. Composantes naturelles

Le patrimoine biologique du territoire se caractérise par :

- Présence d'**inventaires et d'espaces protégés** : Réserve mondiale de biosphère et Arrêté préfectoral de protection de Biotope (rivière Dordogne), sites Natura 2000 (rivière et coteaux de la Dordogne), ZNIEFF de type 1 (cingles, coteaux, marais).
- L'existence d'une **grande diversité d'habitats** due à des influences climatiques et des conditions stationnelles variées : pentes calcaires ensoleillées ou plus fraîches, fonds de vallées humides, plateaux calcaires, pentes rocheuses.
- La présence d'**habitats peu communs ou en régression** (inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats) : aulnaie-frênaie, eaux courantes à renoncule flottante, forêt de chênes verts, formation à genévriers, pelouses calcaires, pentes rocheuses calcaires.
- Des **espèces de faune et de flore peu communes**, voir rares.
- L'existence de nombreuses **espèces de poissons migrateurs dans la Dordogne**, la fréquentation de la Dordogne et du Caudeau par la loutre et la présence potentielle du Vison d'Europe qui procurent à ces cours d'eau un intérêt biologique fort.

- **L'implantation de prairies et de cultures dans les fonds de vallées** au détriment des prairies humides à grandes herbes.
- La **fermeture progressive des espaces ouverts** (prairies, landes) sur les plateaux au profit des boisements, à la suite de la déprise agricole (abandon de la gestion extensive des pelouses par fauche ou pâturage).

La zone des Maîmes se situe en dehors de ces secteurs à enjeux.

### 1.3. Composantes paysagères et patrimoniales

Le paysage du territoire se caractérise par :

- **Les collines avec leurs plateaux et crêtes** dont le paysage est une imbrication permanente de boisements marquant souvent les crêtes et les sommets et de clairières agricoles de taille variable, représentant à la fois une ouverture et un repère par rapport aux boisements omniprésents.

Les parties les plus élevées du réseau des crêtes sont relativement peu occupées, la localisation préférentielle de l'habitat traditionnel se faisant sur les versants et les parties inférieures des crêtes. Les constructions sont généralement associées à un espace agricole ouvert et leur présence dans les boisements est peu fréquente.

Le rôle de l'agriculture est ici essentiel dans l'équilibre entre les espaces agricoles ouverts et les zones boisées.

- **Les vallées et vallons**, avec notamment la vallée de la Dordogne qui constitue l'entité principale la plus marquante, avec plusieurs sites remarquables et des points de vue exceptionnels. L'agriculture occupe logiquement la plaine de la vallée à Trémolat dont le bourg se distingue par sa position dans la vallée de la Dordogne.

Les bourgs de la Communauté de Communes ont tous leurs origines dans les vallons.

Les vallons se déclinent sous la forme de petits vallons ou combes ou de vallons plus larges qui se distinguent par :

- leur continuité spatiale grâce à l'occupation agricole,
- la présence fréquente de routes et chemins favorisant leur découverte,
- leur délimitation par des limites fortes (boisements ou terrains agricoles),
- la présence de constructions traditionnelles ayant une relation directe avec le lieu et notamment la présence de l'eau (toponymes tels que moulin, brasserie, forge, tuilerie,...).

- **Les bourgs** dont la qualité des centres anciens est remarquable grâce à leur composition groupée, l'unité des matériaux et couleurs ainsi que la présence de constructions d'intérêt patrimonial. La taille est plutôt restreinte en comparaison avec la surface totale que représente l'ensemble des hameaux et constructions isolées.

Les protections du patrimoine et du paysage sont les suivantes :

- **Sites classés et inscrits** des cingles de Limeuil et de Trémolat.
- **ZPPAUP** de Sainte-Alvère concernant tout le territoire communal.
- **Plusieurs monuments historiques** :
  - Sainte-Alvère (croix sur la place du village inscrite, église inscrite et restes de la tour inscrites),
  - Paunat (maison dans le bourg inscrite, église classée et abords de l'église inscrits),
  - Trémolat (église classée et chapelle inscrite),
  - Saint-Laurent-des-Bâtons (château Saint-Maurice inscrit).

La zone des Maîmes, située sur le territoire communal de Sainte-Alvère, est concernée par la ZPPAUP. Aujourd'hui, la zone d'activités est concernée par le secteur ZP5 de cette dernière correspondant aux espaces d'extension urbaine protégés.

Sur cette zone, un effort d'intégration paysagère des bâtiments industriels, de la FEDD notamment, a été fait. Les abords de la voie communautaire ont été végétalisés avec des essences locales (chênes, frênes...), pour une meilleure intégration.

La découverte paysagère depuis cette entrée d'agglomération de Sainte-Alvère est aujourd'hui préservée.

## **1.4. Risques et nuisances**

### **1.4.1. Qualité de l'air**

Située dans un environnement rural et éloignée des principaux axes de communication, la Communauté de Communes bénéficie de très bonne qualité de l'air.

Au niveau de la zone d'activités des Maîmes, aucune entreprise présente ne rejette de polluants atmosphériques.

### **1.4.2. Ambiance sonore**

De même, l'ambiance campagnarde qui règne sur ce territoire se ressent aussi sur le plan sonore. Aucune gêne n'est aujourd'hui mentionnée.

Les activités de la zone des Maîmes sont peu bruyantes.

### **1.4.3. Sécurité routière**

Le trafic routier sur la RD32, entre Sainte-Alvère et Sainte-Foy-de-Longas, est de 1 108 véhicules par jour dans les deux sens de circulation, dont 6 % de poids-lourds (trafic moyen journalier annuel – comptage de 2010).

La création d'une nouvelle desserte de la zone des Maîmes, depuis la RD32, permettra de faciliter et de sécuriser tous les déplacements dans ce secteur. La route actuelle, qui permet l'accès au cimetière, à la maison de retraite, à l'école..., ne sera donc plus empruntée par les poids-lourds.

#### 1.4.4. Risques naturels

Les différents risques naturels recensés sont les suivants :

- présence de **zones inondables** dans la plaine alluviale de la Dordogne (PPRI approuvé en 2008 concernant les communes de Paunat et Trémolat) et le long du Caudeau (pas de PPRI, seulement un Atlas des zones inondables concernant la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons),
- risque de **rupture de barrage** au niveau de la rivière Dordogne (communes de Paunat et Trémolat),
- risque de **retrait-gonflement des sols argileux** sur les quatre communes,
- nombreuses **cavités naturelles**.

La zone des Maïmes n'est concernée par aucun de ces risques répertoriés. Seule une cavité souterraine naturelle est localisée dans l'enceinte du cimetière.

#### 1.4.5. Risques technologiques

Aucune entreprise située du le territoire communautaire n'est concernée par la directive SEVESO, et aucune n'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à Autorisation.

Le territoire de la Communauté de Communes n'est pas traversé par une canalisation de gaz à haute pression ou par une ligne électrique à haute ou très haute tension.

## 2. INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

### 2.1. Incidences sur les composantes physiques

Le territoire communautaire est caractérisé par une alternance de collines et de vallons, délimité au nord par le Caudeau et au sud par la Dordogne. La rivière de la Dordogne a une très forte valeur hydrologique, écologique, patrimoniale et paysagère.

Le secteur des Maïmes ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision simplifiée n'est pas situé sur des terrains en pente ou sujets à des risques de mouvements de terrains.

La zone des Maïmes est située à environ 300 mètres au sud du ruisseau de la Louyre. Elle n'est donc pas concernée par d'éventuels débordements du cours d'eau.

Plusieurs captages d'eau potable existent sur le territoire de la Communauté de Communes (dont un à Sainte-Alvère). La zone des Maïmes n'est pas concernée par les périmètres de protection de ce dernier. De plus, un bassin de rétention des eaux pluviales a été créé. La zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif et les eaux pluviales sont collectées et traitées avant d'être rejetées dans la Louyre.

### 2.2. Incidences sur les composantes naturelles

La Communauté de Communes est concernée par plusieurs types de milieux naturels d'intérêt patrimonial et par plusieurs zonages d'inventaires (ZNIEFF de type 1) ou de protection (réserve mondiale de biosphère, arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000 (Directive Habitats)).

Le secteur des Maïmes n'est pas situé dans ces zones à enjeux.

Le risque incendie de forêt concerne l'ensemble des boisements et leur périphérie dans un périmètre de 200 mètres. La réglementation concernant le défrichement à proximité des boisements doit être appliquée afin de réduire les risques de propagation d'un incendie d'un boisement à une habitation et inversement.

La zone d'activités des Maïmes est située à plus de 200 mètres d'un boisement considéré comme à risque. Deux bornes de défense incendie sont situées à proximité (borne 14 et borne 15).



Ces deux bornes se situent à environ 200 mètres de l'extension de la zone d'activités prévue par la révision simplifiée, ce qui sera suffisant pour permettre la défense incendie de ce nouveau secteur.

## 2.3. Incidences sur le site Natura 2000 de la Dordogne

La zone des Maïmes est située dans le bassin versant de la Louyre, affluent de la rivière Dordogne (site Natura 2000). Tout rejet en provenance de la zone d'activités peut avoir des incidences indirectes quantitatives et qualitatives sur les eaux de la Louyre, et par extension celles de la Dordogne.

La zone d'activités est raccordée à l'assainissement collectif. Les eaux pluviales sont collectées avec un séparateur pour récupération des huiles. Le rejet s'effectue dans la Louyre. Un bassin de rétention des eaux de ruissellement a été créé en 2010, lors de la construction de la 2<sup>e</sup> unité de production de la FEDD, en bordure de la voie communautaire.

L'extension de la zone d'activités sera raccordée à ces réseaux. Les rejets finaux dans la Louyre sont tous de très bonne qualité (selon les données du SPANC). **Il n'y aura donc aucune incidence indirecte sur le site Natura 2000 de la rivière Dordogne.**

## 2.4. Incidences sur les composantes paysagères et patrimoniales

### 2.4.1. Perspectives paysagères

L'extension de la zone d'activités existante des Maïmes permettra de densifier dans un même secteur les bâtiments industriels et artisanaux, plutôt que de créer un nouveau secteur ailleurs sur le territoire.

La partie sud de la RD32 a été maintenue en zone A afin de protéger la qualité des paysages de cette entrée de ville. Les futurs bâtiments seront masqués par les courbes du relief naturel et la végétation existante.



Entrée nord-est de Sainte-Alvère (RD32)

#### **2.4.2. Patrimoine protégé**

La zone des Maïmes est située dans le secteur ZP4 de la ZPPAUP correspondant aux espaces agricoles protégés. Il est aujourd'hui possible de construire des bâtiments mais avec des exigences architecturales, soumis à l'avis préalable de l'ABF.

La ZPPAUP de Sainte-Alvère sera prochainement remplacée par l'AVAP communautaire qui devrait être élaborée courant 2013. Des prescriptions spécifiques aux bâtiments d'activités (autres que bâtiments agricoles) pourront être édictées.

### **2.5. Incidences sur les risques et nuisances**

L'extension de la zone d'activités des Maïmes sera concomitante avec la création d'une nouvelle voirie de desserte depuis la RD32. La circulation des véhicules, et plus particulièrement des poids-lourds, sera facilitée et sécurisée. Ainsi, la voie permettant l'accès au cimetière, à la maison de retraite et à l'école de Sainte-Alvère ne sera plus utilisée par les usagers de la zone d'activités.

Les nuisances liées au trafic devraient donc être réduites.

## **CINQUIEME PARTIE : Localisation et description du secteur concerné par la révision simplifiée**

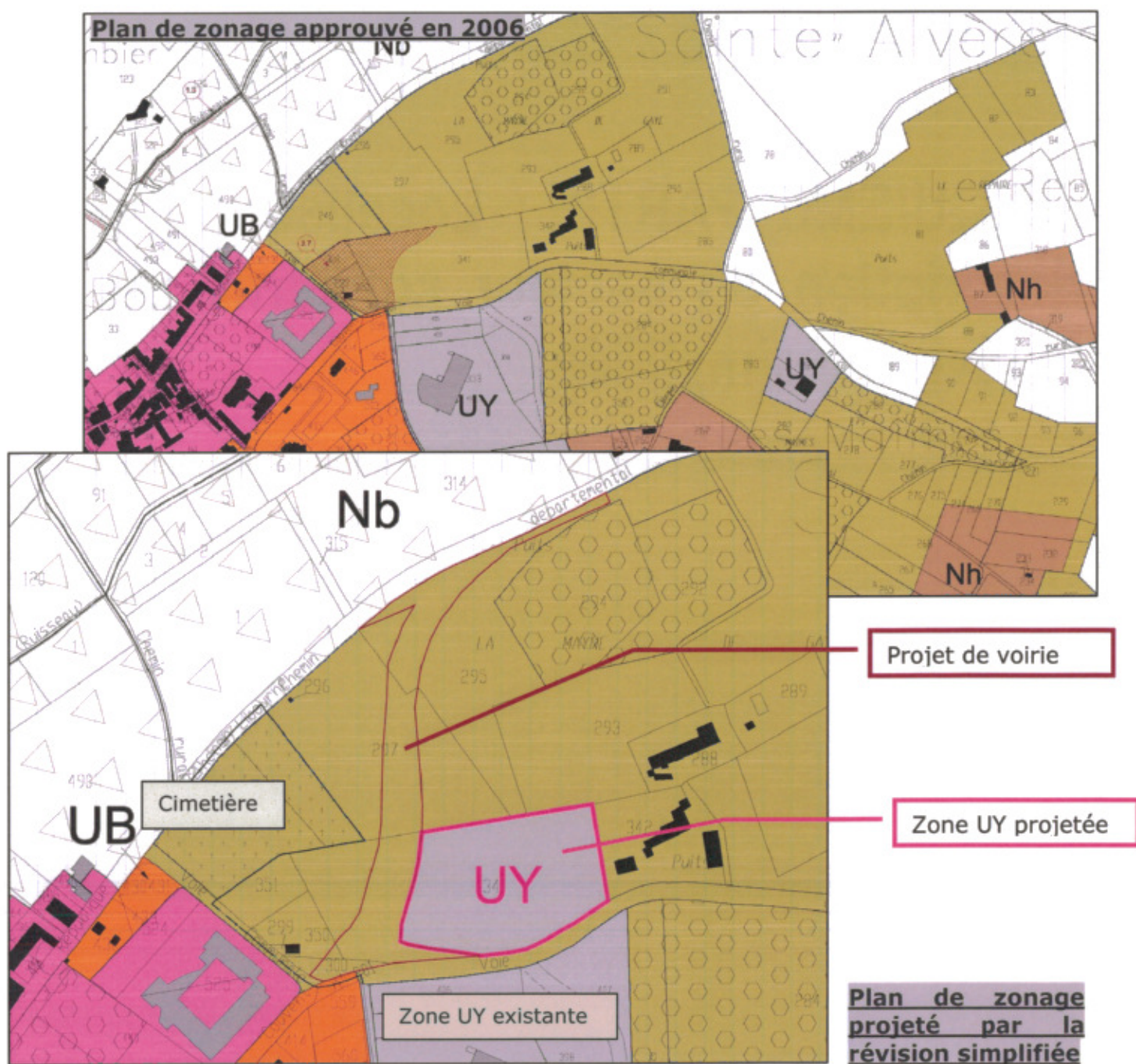
---

## 1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Au regard des points abordés précédemment, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe souhaite étendre, mais de manière restreinte, la zone d'activités des Maïmes afin de permettre le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles entreprises, dans un principe d'intérêt général pour la collectivité.

Cette extension de zone constructible (zone UY), respecte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de 2006. Cette extension ne provoquera pas de graves risques de nuisance.

Seule la commune de Sainte-Alvère est concernée par cette extension de zone constructible à vocation d'activités.



	<b>PLUi de 2006</b>	<b>PLUi révisé</b>
<b>Superficie de la zone UY des Maïmes</b>	3,36 ha	4,06 ha
<b>Superficie disponible</b>	2,15 ha	1,10 ha
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prendre en compte le tracé de la nouvelle voirie d'accès étudiée par le Conseil Général,</li> <li>- étendre la zone d'activités vers le nord pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises car la zone actuelle sera saturée dès que la FEDD se sera étendue.</li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Collectif</li> <li>- Bornes 14 et 15</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver / servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les abords du cimetière et de la maison de retraite,</li> <li>- les abords de la RD32 en maintenant en zone A la partie basse des terrains (qualité paysagère de cette entrée de ville),</li> <li>- extension située en zone ZP4 de la ZPPAUP = espaces agricoles protégés.</li> </ul>	

## 2. SUPERFICIE DES ZONES UY

Seul le secteur des Maïmes, sur la commune de Sainte-Alvère, est concerné par cette révision simplifiée.

Le tableau ci-dessous indique les superficies des zones UY sur la commune de Sainte-Alvère et sur le PLUi dans son ensemble, avant et après la révision simplifiée.

### **Commune de Sainte-Alvère**

Zone	Superficie avant révision (en ha)		Superficie après révision (en ha)		Différence (en ha)	
	Total	Disponible	Total	Disponible	Total	Disponible
UY	6,6	3,6	7,3	2,5	+ 0,7	-1,1
A	751,9	--	751,2	--	- 0,7	--

### **Ensemble du PLUi**

Zone	Superficie avant révision (en ha)		Superficie après révision (en ha)		Différence (en ha)	
	Total	Disponible	Total	Disponible	Total	Disponible
UY	12,2	7,4	12,9	6,3	+ 0,7	-1,1
A	2 250,5	--	2 249,8	--	- 0,7	--

---

Département de la Dordogne

# Communauté de Communes du Terroir de la Truffe

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

---

*Révision simplifiée N°2 :  
extension de zones constructibles*

**BE-HLC**

Bureau d'études en urbanisme,  
environnement et paysage  
14 rue Paul-Louis Courier / F07  
24000 PERIGUEUX  
Tél. 06.61.32.17.13

**Jean  
ROUGIER**

Géomètre-Expert  
37, rue Anatole France / 24100 BERGERAC  
13, rue Albert Claveille / 24150 LALINDE  
Tél. 05.53.57.21.47



Octobre 2013



# SOMMAIRE

---

<b>PREMIERE PARTIE : Présentation et objectifs de la révision simplifiée .....</b>	<b>4</b>
1. Présentation de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe.....	5
2. Historique des documents d'urbanisme .....	7
3. Constats et objectifs justifiant la mise en révision simplifiée du PLU de 2006 .....	8
 <b>DEUXIEME PARTIE : Respect des orientations du PADD du PLUi de 2006 .....</b>	 <b>12</b>
1. Rappel des orientations du PADD .....	13
2. Respect de ces grandes orientations dans la révision simplifiée .....	17
 <b>TROISIEME PARTIE : Diagnostic et incidences de la révision simplifiée sur les aspects socio-économiques .....</b>	 <b>19</b>
1. Diagnostic socio-économique .....	20
2. Bilan des surfaces consommées depuis le plu <sub>i</sub> de 2006.....	37
3. Incidences de la révision simplifiée sur les composantes socio-économiques.....	42
 <b>QUATRIEME PARTIE : Analyse de l'environnement et des incidences environnementales de la révision simplifiée .....</b>	 <b>45</b>
1. Etat initial de l'environnement : rappel des enjeux .....	46
2. Incidences de la révision simplifiée sur les composantes environnementales.....	50
 <b>CINQUIEME PARTIE : Localisation et description des secteurs concernés par la révision simplifiée.....</b>	 <b>55</b>
1. Justification des modifications apportées au plan de zonage .....	56
2. Commune de Sainte-Alvère .....	57
3. Commune de Paunat .....	63
4. Commune de Trémolat .....	65
5. Commune de Saint-Laurent-des-Bâtons .....	68
6. Tableau des nouvelles superficies des zones .....	70



# **PREMIERE PARTIE : Présentation et objectifs de la révision simplifiée**

---

# 1. PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERROIR DE LA TRUFFE

---

## 1.1. La Communauté de Communes

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe regroupait quatre communes : Sainte-Alvère, chef-lieu de canton, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons.

En 2010, elle intègre la commune de Limeuil.

Les compétences de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe sont les suivantes :

### **Compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace :
  - élaboration et modification des documents d'urbanisme
  - aménagement des centres-bourgs
  - création et rénovation de logements
- Actions de développement économique

### **Compétences optionnelles :**

- Création et aménagement de la voirie
- Action sociale

### **Compétences facultatives :**

- Technologies d'Information et de Communication (TIC)
- Communication
- Accueil périscolaire, extrascolaire et de loisirs
- SPANC (assainissement autonome)
- Collecte et traitement des ordures ménagères

Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales et de la réduction du nombre d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (communautés de communes), **la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe va être associée à la Communauté de Communes du Pays Vernois.**

Cette nouvelle structure devra être opérationnelle **au 1<sup>er</sup> janvier 2014.**



## 2. HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

---

Initialement, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe ne regroupait que quatre communes (Sainte-Alvère, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons). La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée en 2002 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle du territoire communautaire de l'époque. La commune de Sainte-Alvère était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols.

**Le PLU intercommunal a été approuvé le 18 octobre 2006.**

En 2010, la commune de Limeuil a rejoint la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe. Elle dispose d'une carte communale approuvée le 1<sup>er</sup> février 2008.

Depuis 2002, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a la compétence « urbanisme » sur l'ensemble de son territoire.

Au regard d'un bilan démographique, économique et foncier, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité s'engager dans une révision générale de son PLUi, qui permettra d'inclure la commune de Limeuil. Cette décision a fait l'objet d'une délibération le 17 septembre 2012.

En parallèle de cette procédure, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est engagée dans plusieurs révisions simplifiées et modification des documents d'urbanisme :

- une modification du PLUi pour créer, réduire et supprimer des Emplacements Réservés (délibération du 17 septembre 2012),
- une révision simplifiée du PLUi pour étendre la zone d'activités des Maîmes (zone UY) sur la commune de Sainte-Alvère (délibération du 17 septembre 2012),
- **une révision simplifiée du PLUi pour étendre de manière localisée et restreinte quelques zones constructibles sur les 4 communes couvertes par le PLUi, objet du présent rapport de présentation (délibération du 17 septembre 2012),**
- la révision de la carte communale de Limeuil (délibération du 6 décembre 2010).

Il y a lieu de préciser également que la commune de Sainte-Alvère est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis 1994. C'est un outil de protection du patrimoine et des paysages. C'est aussi, à la fois, un document d'urbanisme (rapport de présentation, plan de zonage et règlement) et une servitude d'utilité publique.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe a souhaité réviser cette ZPPAUP qui deviendra une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)\* et l'étendre à l'ensemble du territoire communautaire. La procédure d'élaboration de l'AVAP a été lancée en parallèle de la révision générale du PLU intercommunal.

---

\* Les AVAP ont été instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 en remplacement des ZPPAUP, pour une meilleure prise en compte des enjeux du développement durable.

### **3. CONSTATS ET OBJECTIFS JUSTIFIANT LA MISE EN REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE 2006**

---

#### **3.1. Un constat : la rétention foncière**

La demande en logements sur le territoire des communes de Sainte-Alvère, Paunat, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons est constante.

Cependant, on peut déplorer une importante rétention foncière, sur Sainte-Alvère notamment. En effet, 70% des terrains constructibles appartiennent à 2 ou 3 familles seulement qui ne souhaitent pas vendre.

De plus, les terrains achetés ces dernières années, dans certains secteurs, sont de très grande superficie et on ne peut espérer de détachement de parcelles (zone du Parc à Sainte-Alvère et zone de La Croix à Paunat).

Aujourd'hui, il n'existe quasiment plus de terrains constructibles réellement disponibles à la vente. Les personnes travaillant sur le territoire de la Communauté de Communes doivent souvent trouver un logement ailleurs (Le Bugue, Lalinde...).

Pourtant de nombreuses maisons anciennes ont été acquises et rénovées comme résidences principales par de nouveaux arrivants. De même, l'intercommunalité a investi dans la rénovation d'anciennes demeures en appartements (six logements), situés en centre-bourg et répartis sur les quatre communes. Deux autres sont en cours de finition à Trémolat et deux en programmation à Sainte-Alvère et Saint-Laurent-des-Bâtons.

#### **3.2. Une volonté : la pérennité des activités économiques sur le territoire communautaire**

Présente depuis 1980 sur la commune de Sainte-Alvère, l'usine FEDD est implantée dans la zone d'activité des « Maîmes ». Cette entreprise fabrique des cartes et sous-ensemble en électronique professionnelle pour l'aéronautique, l'industrie, le ferroviaire, la défense, le spatial...

En 2006, elle s'est étendue au sein de la zone d'activités, en créant une seconde unité de production.

Cette entreprise en plein essor emploie actuellement environ 140 salariés et projette de s'étendre à nouveau dès 2012 à proximité immédiate. De nouveaux emplois seront créés.

La demande en logements sur ce secteur va donc continuer à augmenter.

### 3.3. Un engagement : le respect du développement durable

Consciente de son important patrimoine naturel et architectural, et désireuse de conserver un cadre de vie agréable et rural, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'engage chaque jour pour un développement durable de son territoire.

Les communes de Sainte-Alvère et de Limeuil ont, toutes deux, réalisé un Agenda 21. En avril 2010, la commune de Sainte-Alvère est la première collectivité de la Dordogne à avoir vu valider son Agenda 21 par le ministère de l'Ecologie. C'est le 22 février 2012, que l'Agenda 21 de Limeuil a été, quant à lui, validé.

Comme expliqué précédemment, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe s'est également engagée dans l'élaboration d'une AVAP sur l'ensemble du territoire communautaire afin de mieux préserver les intérêts patrimoniaux, architecturaux et paysagers, mais aussi pour appliquer les principes du développement durable aux constructions notamment (bioclimatisme, performances énergétiques, énergies renouvelables...).

Le développement durable pour la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe passe aussi :

- par la pérennisation des activités économiques industrielles et agricoles,
- l'offre de capacités en hébergement pour les salariés et apprentis,
- le maintien des services publics (écoles...) et des commerces de proximité des bourgs,
- le renouvellement et le rajeunissement de la population,
- une meilleure mixité de l'offre en logements,
- la réduction des déplacements en voiture quotidiens domicile-travail,
- la préservation de la qualité du cadre de vie avec un véritable projet d'urbanisme et de paysage.

### 3.4. Procédure de révision simplifiée du PLUi

Selon l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque la révision a pour seul objet **la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité**, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.*

*La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9.*

*Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.*

***Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.***

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »*

Les autres procédures de modification et de révision simplifiée du PLUi ont été menées conjointement à la présente procédure, et les enquêtes publiques communes.



## **DEUXIEME PARTIE : Respect des orientations du PADD du PLUi de 2006**

---

# **1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD**

---

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi approuvé en 2006 est axé sur 6 grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire :

## **1- Développement économique**

- Dans le domaine des activités industrielles, il importe de prévoir et d'organiser l'accueil de nouvelles entreprises par une extension des zones artisanales existantes et disposer de terrains adaptés pour des nouvelles demandes éventuelles (exemples : secteur de la ZAD à Sainte-Alvère et quartier de la gare à Trémolat) ;
- Permettre la réaffectation de certains bâtiments afin d'accueillir des activités artisanales ;
- Permettre le maintien et la pérennité des exploitations agricoles ;
- Conforter l'armature commerciale non seulement dans la commune centre et en fonction de l'émergence des besoins ;
- Etendre le pôle nautique et aménager la voie verte.

## **2 - Equilibre social de l'habitat**

- L'objectif d'aménagement est d'offrir, en particulier aux nouveaux arrivants, une liberté de choix, soit par l'acquisition de terrains proches des bourgs ou plus éloignés dans les hameaux, avec des surfaces variables, n'excluant pas ainsi une catégorie de population, les jeunes couples devant prendre toute leur part dans cet aménagement ;
- Cependant cette politique d'urbanisation est le complément d'une reconquête de l'habitat traditionnel, surtout dans les centres-bourgs, mais aussi par la construction de logements neufs locatifs (exemple : ZAD de logements sociaux à Trémolat) ;
- Fixer à (1 930 – 1 950 habitants) la capacité d'accueil de la communauté de communes en fonction de ses objectifs de croissance ;
- Favoriser simultanément l'installation d'une population jeune et d'une population plus âgée ;
- Encourager des typologies d'habitat évolutives s'adaptant aux besoins des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

## **3 - Environnement**

- Mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage, de l'environnement et des sites remarquables ;
- Prendre en compte les périmètres de protection et de risques ;
- Veiller à la préservation de la qualité des cours d'eau et des milieux associés ;
- Préserver les périmètres réglementaires et maintenir la richesse biologique ;

- Conserver les espaces agricoles ouverts dans les vallons et les combes (exemple : préservation des terres agricoles à Trémolat) ;
- Maîtriser la qualité et la localisation des constructions futures par rapport à l'existant ;
- Conserver les crêtes boisées et/ou agricoles ;
- Favoriser la découverte du territoire et mettre ses points de vue majeurs en valeur (exemple : préservation du secteur de Saint-Maurice) ;
- Considérer les lieux protégés comme un élément fort de l'attractivité du territoire ;
- Eviter le conflit d'usage zone d'habitation / agriculture ;
- Favoriser une réhabilitation de qualité ;
- Préserver le petit patrimoine.

#### **4 - Transports et déplacements**

- Conforter la mise en place de circulations « douces », notamment par la mise en œuvre du schéma directeur de circuits intra-muros et extra-muros pédestres, équestres et V.T.T. ;
- Veiller au maintien de la liaison ferroviaire reliant le territoire de la communauté de communes (via la gare de Trémolat) aux deux métropoles aéroportuaires régionales : Bergerac et Périgueux ;
- Limiter les déplacements automobiles en concentrant les services et activités respectivement autour des principaux noyaux urbains et de zones dédiées et en évitant l'étalement de l'urbanisation (exemple : déviation de Trémolat) ;
- Rivière : activités nautiques.

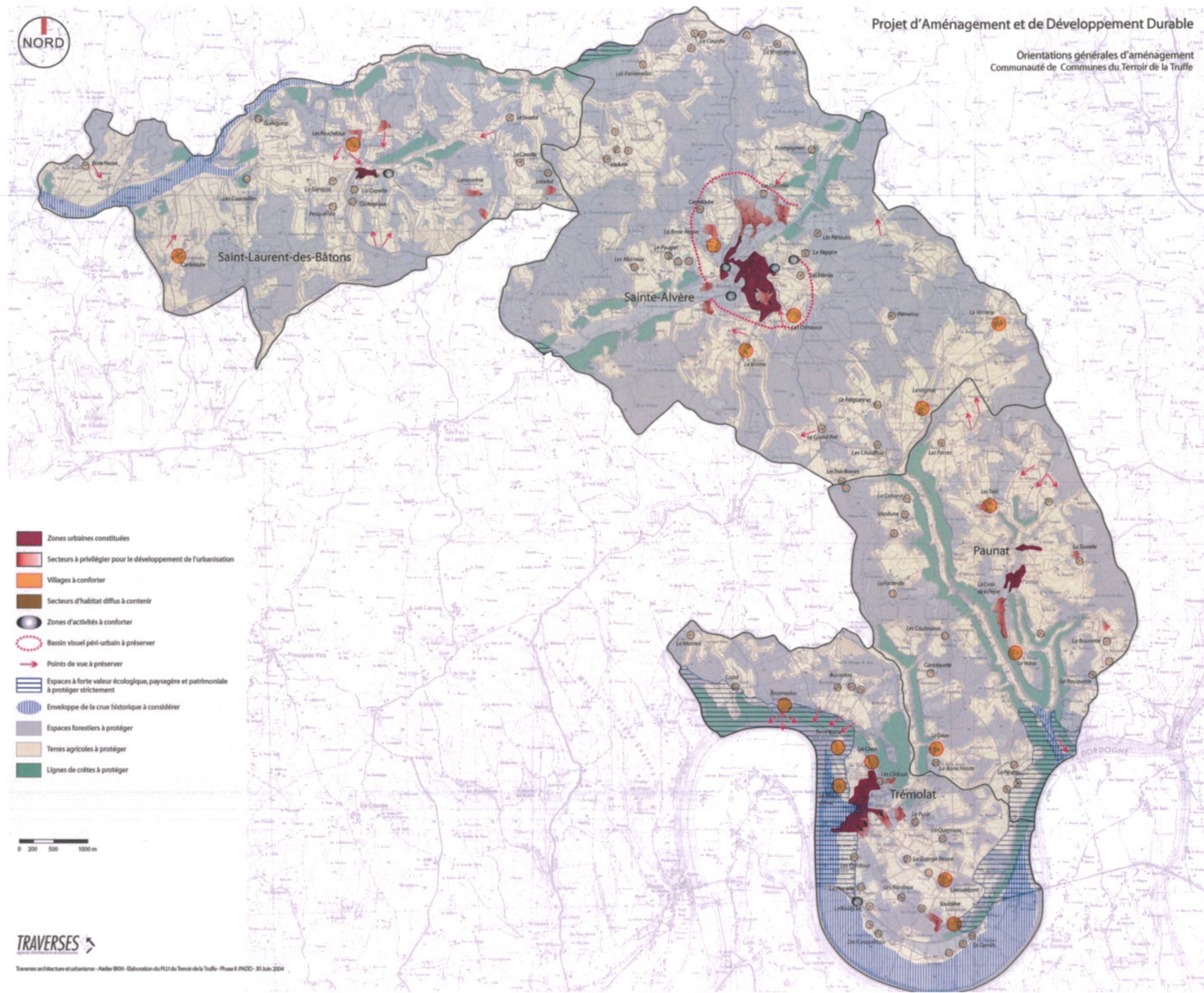
#### **5 - Equipements et services**

- Conforter le rôle des « centres-bourgs » est l'autre option majeure du PLU. Pour ce qui concerne l'habitat, la communauté entend d'une part orienter les extensions des centres-bourgs de manière à rationaliser l'utilisation des équipements, d'infrastructures en particulier, des services, et conserver d'autre part un regroupement autour des bourgs ;
- Poursuivre le développement des services et équipement destinés à la population plus âgée ;
- Subordonner l'urbanisation de tout secteur à l'existence préalable ou prévue à court terme d'un niveau d'équipement suffisant, en matières d'alimentation en eau potable et d'énergie électrique, d'état de la voirie et de contraintes liées à l'assainissement ;
- S'assurer de la présence de dispositifs suffisants de défense incendie dans tous les secteurs concernés par l'urbanisation ;
- Poursuivre la mise en œuvre des schémas d'assainissement approuvés sur la communauté de communes

## **6 - Aménagement de l'espace**

- Protéger et valoriser les éléments dominants du patrimoine rural pour en sauvegarder l'authenticité mais aussi pour faire en sorte qu'il continue à vivre. Ceci suppose qu'il reste attractif notamment pour les nouveaux résidents et pour d'éventuels repreneurs d'exploitations agricoles et forestières à moyen et long terme. Cette option implique la préservation des espaces agricoles et boisés actuels. A partir de ce potentiel, la diversification des modes de culture et de boisement pourra être envisagée (des aménagements touristiques doivent pouvoir s'intégrer à cette économie traditionnelle à condition qu'elles restent à l'échelle du milieu d'accueil et participent à l'animation du monde rural) ;
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti entre dans cette logique d'aménagement de l'espace rural : il s'agit à travers le PLU de localiser judicieusement les zones d'habitat peu dense et d'édicter des règles de nature à favoriser l'insertion des constructions nouvelles et des restaurations dans l'espace environnant qu'il soit naturel ou bâti ;
- Favoriser une urbanisation de 2 types : densification et extension aux abords immédiats des noyaux existants et étoffement de certains hameaux secondaires ;
- Trouver un juste équilibre entre le développement de l'activité agricole et l'implantation de zones d'habitat ;
- Freiner l'urbanisation le long des voies de communication ;
- Favoriser la reconduction de la logique constitutive du hameau dans les futures zones à urbaniser.

En conclusion, les orientations générales du PADD permettent de limiter l'utilisation de l'espace, préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages d'une part et d'autre part prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs.



- Zones urbaines constituées
- Secteurs à privilégier pour le développement de l'urbanisation
- Villages à conforter
- Secteurs d'habitat diffus à contenir
- Zones d'activités à conforter
- Bassin visuel péri-urbain à préserver
- Points de vue à préserver
- Espaces à forte valeur écologique, paysagère et patrimoniale à protéger strictement
- Enveloppe de la crue historique à considérer
- Espaces forestiers à protéger
- Terres agricoles à protéger
- Lignes de crêtes à protéger

0 200 500 1000 m

## **2. RESPECT DE CES GRANDES ORIENTATIONS DANS LA REVISION SIMPLIFIEE**

---

La présente révision simplifiée, ayant pour but d'étendre de manière ponctuelle et restreinte quelques zones constructibles, est en accord avec le PADD du PLUi de 2006 :

- Densification des bourgs et hameaux,
- Limitation de l'emprise sur les espaces agricoles,
- Pérennité des activités économiques,
- Prise en compte des périmètres de risques,
- Respect du paysage, de l'environnement et des sites remarquables,
- Cohérence avec les schémas d'assainissement.



## **TROISIEME PARTIE : Diagnostic et incidences de la révision simplifiée sur les aspects socio-économiques**

---

# 1. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

## 1.1. Evolution démographique depuis 2006 et perspectives

### 1.1.1. Evolution de la population intercommunale légale

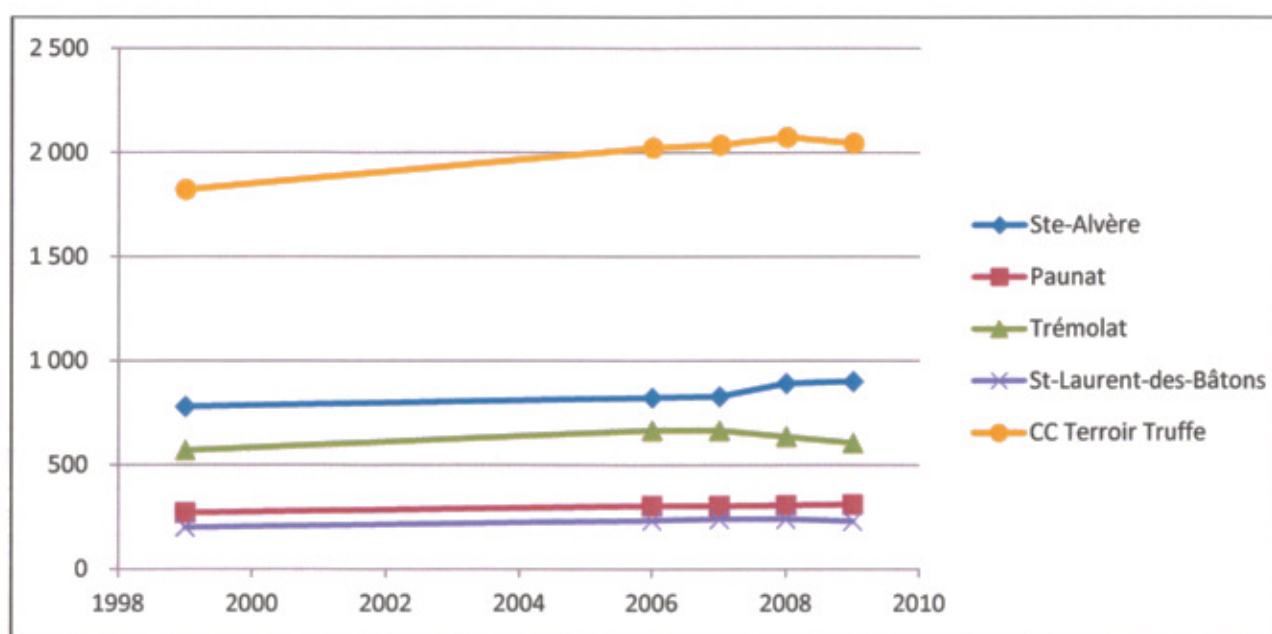
Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, sont entrées en vigueur les populations légales de 2009 (données INSEE).

Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste le recensement de 1999.

**En 2009, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (hors Limeuil) comptait 2 046 habitants.** Le tableau et le graphique suivants illustrent la croissance démographique sur ce territoire.

On peut noter que la commune de Sainte-Alvère est la plus dynamique. Malgré cela, la baisse constatée en 2009 pour Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons suffit à infléchir la courbe de croissance de la Communauté de Communes.

	1999	2006	2007	2008	2009
Sainte-Alvère	780	822	828	891	900
Paunat	271	303	303	307	310
Trémolat	571	666	666	636	606
Saint-Laurent-des-Bâtons	201	233	240	240	230
Communauté de communes (hors Limeuil)	1 823	2 024	2 037	2 074	2 046



Evolution démographique

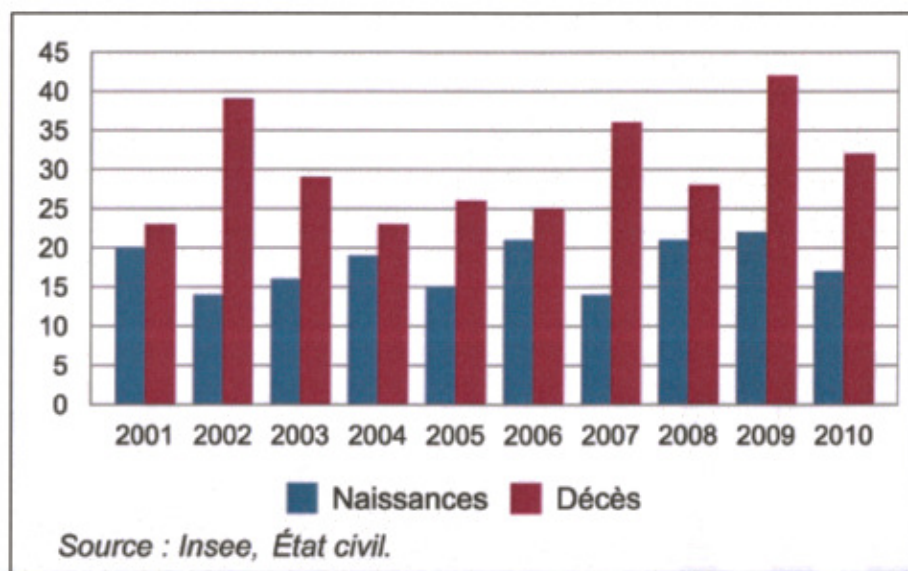
### 1.1.2. Mouvements démographiques

La Communauté de Communes (hors Limeuil) a accueilli 223 nouveaux habitants en 10 ans (1999-2009). Le tableau suivant permet de constater que cette croissance est due uniquement au solde migratoire. En effet, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est négatif pour toutes les communes sauf Paunat.

Mouvements démographiques entre 1999 et 2009	Variations absolues	Variation annuelle moyenne		
		Total	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
Sainte-Alvère	+ 120	+ 1,4 %	- 1,2 %	+ 2,6 %
Paunat	+ 39	+ 1,4 %	+ 0,3 %	+ 1,1 %
Trémolat	+ 35	+ 0,6 %	- 0,2 %	+ 0,8 %
Saint-Laurent-des-Bâtons	+ 29	+ 1,4 %	- 0,2 %	+ 1,5 %
<b>Communauté de communes (hors Limeuil)</b>	<b>+ 223</b>	<b>+ 1,2 %</b>	<b>- 0,3 %</b>	<b>+ 1,5 %</b>

Afin d'affiner les résultats du solde naturel, on peut observer le graphique ci-dessous. Entre 2001 et 2010, le nombre de décès est toujours supérieur à celui des naissances, cela explique un solde naturel négatif.

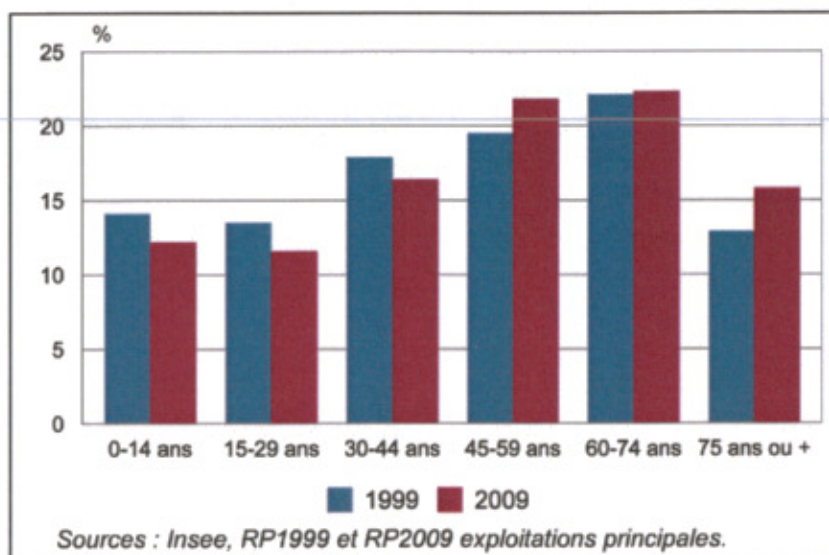
Pour expliquer en partie ce constat, il faut préciser que, sur la commune de Sainte-Alvère, une maison de retraite accueille des personnes en fin de vie ne pouvant plus être maintenues à domicile (8 lits dits temporaires). Ces personnes ne sont pas toujours originaires de la commune, mais les décès sont comptabilisés sur Sainte-Alvère.



Naissances et décès sur la Communauté de Communes

### 1.1.3. Profils de population

A l'échelle de la Communauté de Communes, la part de chaque tranche d'âge a évolué entre 1999 et 2009. La part des moins de 45 ans a baissé et celle des plus de 45 ans a augmenté, et surtout celle des plus de 75 ans.

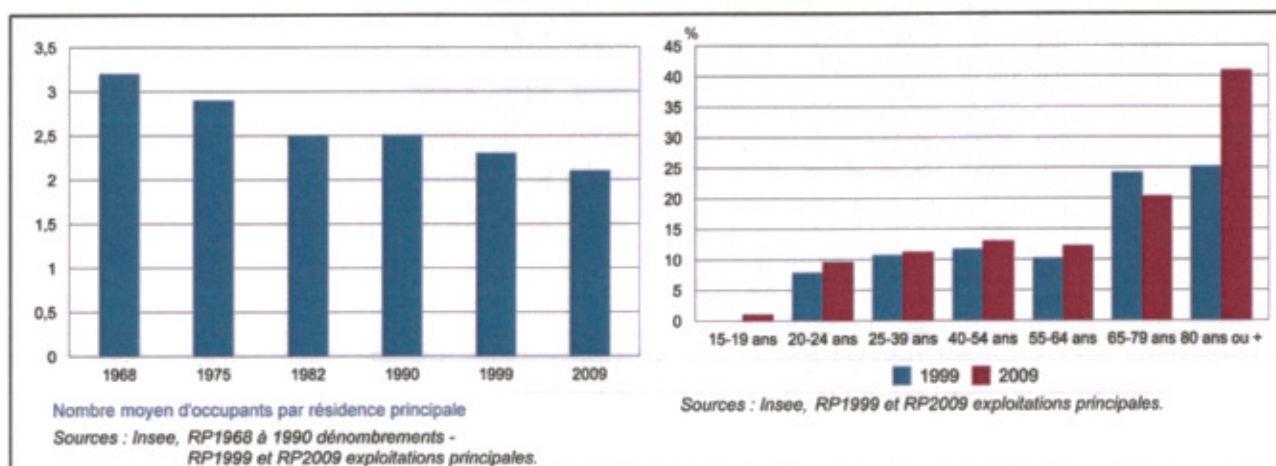


Population par tranche d'âge sur la Communauté de Communes

### 1.1.4. Evolution de la taille des ménages

L'évolution de la taille des ménages vivants sur la Communauté de Communes est à la baisse. Cette tendance peut être expliquée par l'augmentation des familles monoparentales. De plus, l'augmentation de l'espérance de vie, notamment pour les femmes, explique aussi le nombre de plus en plus important de personnes âgées vivant seules. La Communauté de Communes est dotée d'un service d'aide et de maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

En 2009, la taille moyenne d'un ménage vivant sur la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe est de 2,1 personnes au lieu de 2,3 en 1999.



Evolution de la taille des ménages (à gauche) et  
Nombre de personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge (à droite)

## 1.2. Evolution du logement depuis 2006 et perspectives

### 1.2.1. Données sur l'évolution générale du parc de logements

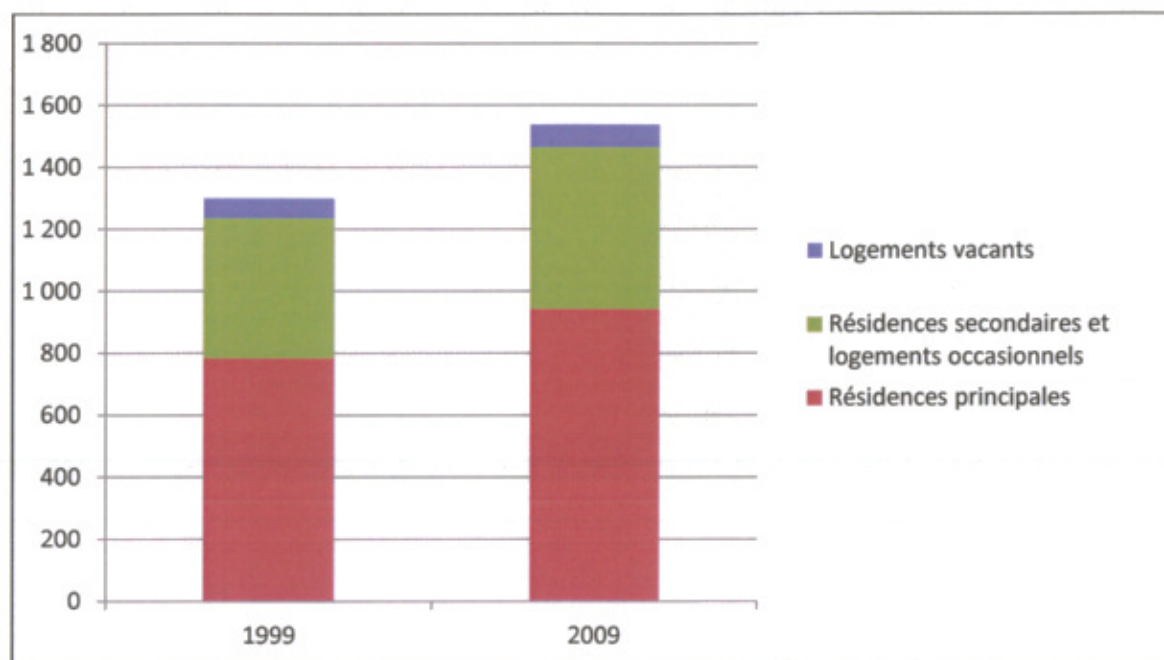
En 2009, la Communauté de Communes (hors Limeuil) comptait 1 538 logements soit 238 de plus qu'en 1999. Ce sont les communes de Sainte-Alvère et Trémolat qui ont le plus d'habitations.

Nombre de logements	2009			
	Total	Dont résidences principales	Dont résidences secondaires et logements occasionnels	Dont logements vacants
Sainte-Alvère	614	404	188	22
Paunat	218	138	69	10
Trémolat	546	296	227	24
Saint-Laurent-des-Bâtons	160	104	39	17
<b>Communauté de communes (hors Limeuil)</b>	<b>1 538</b>	<b>942</b>	<b>523</b>	<b>73</b>

La proportion de résidences principales, secondaires ou vacantes n'a pas évoluée entre ces deux périodes, à l'échelle de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe, avec environ :

- 60 % de résidences principales,
- 35 % de résidences secondaires ou logements occasionnels,
- 5 % de logements vacants.

Mais on peut noter une différence importante entre les communes : Trémolat compte en fait plus de 40 % de résidences secondaires, alors que les trois autres communes n'en ont que 30 % environ.



Nombre de logements de la Communauté de Communes par catégorie

### 1.2.2. Composition du parc de logements

Le parc de logements était toujours majoritairement individuel en 2009 sur l'ensemble des communes. On comptait 81 logements situés dans des immeubles collectifs, ce qui représentait 5,3 % du parc total. Ils sont essentiellement localisés à Sainte-Alvère et à Trémolat

Mais c'est une progression par rapport à 1999, où il y avait 57 appartements recensés.

Composition du parc	2009					
	Maisons		Appartements		Autres	
Sainte-Alvère	570	92,8 %	37	6,1 %	7	1,1 %
Paunat	210	96,3 %	2	0,9 %	6	2,8 %
Trémolat	494	90,5 %	37	6,8 %	15	2,7 %
Saint-Laurent-des-Bâtons	154	96,3 %	5	3,1 %	1	0,6 %
Communauté de communes (hors Limeuil)	1 428	92,8 %	81	5,3 %	29	1,9 %

Ces dernières années, l'intercommunalité a rénové des bâtiments communaux pour créer des appartements (six logements en tout), situés en centre-bourg et répartis sur les quatre communes. Deux autres sont en cours de finition à Trémolat et deux en programmation à Sainte-Alvère et à Saint-Laurent-des-Bâtons.

#### A/ Date d'achèvement des résidences principales

*Cette information n'est connue que pour 2008, en raison d'un changement de questionnaire en 2009.*

Si l'on considère uniquement les résidences principales construites avant 2006 sur la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (hors Limeuil), on peut noter que le parc de logement est majoritairement ancien, avec un peu plus de la moitié construite avant 1949.

	2008	
Avant 1949	478	52,7 %
Entre 1949 et 1974	124	13,7 %
Entre 1975 et 1989	182	20,0 %
Entre 1990 et 2005	123	13,6 %
Total	907	100 %

## B/ Statut d'occupation des résidences principales

En 2009, environ 75 % des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires sur la Communauté de Communes. Le secteur locatif représentait 17,5 % du parc.

On peut noter l'importance du nombre de personnes logés gratuitement.

	2009	
Propriétaires	707	75,1 %
Locataires	165	17,5 %
Logés à titre gracieux	70	7,4 %
Total	942	100 %

## C/ Evolution du parc locatif social

Le parc locatif social représentait, en 2009, 33 logements, soit 6 habitations de plus qu'en 1999.

Les appartements rénovés ces dernières années par la Communauté de Communes (six logements en tout, situés en centre-bourg et répartis sur les quatre communes, deux autres en cours de finition à Trémolat et deux en programmation à Sainte-Alvère et à Saint-Laurent-des-Bâtons) sont des logements locatifs sociaux. La subvention PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) a permis d'aider la Communauté de Communes à réaliser les travaux d'amélioration dans les logements ou immeubles existants communaux.

	1999	2009	
	Nombre de logements	Nombre de logements	Nombre de personnes
Sainte-Alvère	16	16	41
Paunat	1	1	(non communiqué)
Trémolat	6	13	32
Saint-Laurent-des-Bâtons	2	3	(non communiqué)
Communauté de communes (hors Limeuil)	25	33	73

## 1.3. Dynamique économique depuis 2006 et perspectives

### 1.3.1. Population active

Le nombre de personnes actives sur la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (hors Limeuil) était de 793 personnes en 2009 (soit 65,1 % des 15-64 ans), contre 676 personnes en 1999 (soit 63,7 % des 15-64 ans).

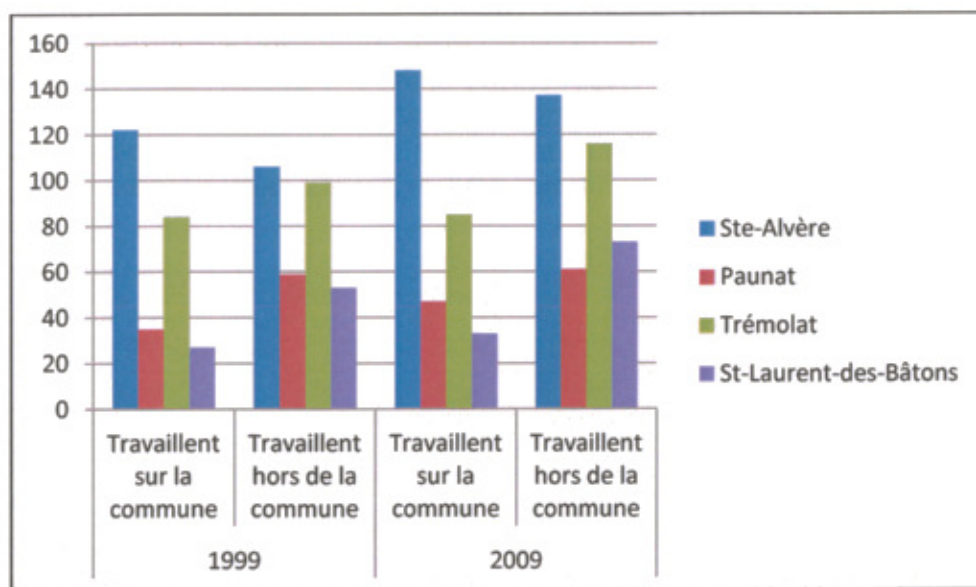
Le taux de chômage était, quant à lui, de 8,1 % en 2009 contre 8,7 % en 1999.

On peut en conclure que malgré le vieillissement de la population, il y a plus d'actifs ayant un emploi qui vivent sur le territoire communautaire.

### 1.3.2. Migrations alternantes

Le nombre d'actifs avec emploi a progressé sur l'ensemble des communes. Mais les migrations alternantes n'ont pas beaucoup évolué. En effet, il y a, à peu près, le même pourcentage de personnes qui travaillent dans et hors de la commune de résidence entre 1999 et 2009.

A Sainte-Alvère, il y a plus de personnes résidentes qui travaillent sur la commune que hors de la commune, en raison de la présence d'activités créatrices d'emplois.



Lieux de travail des actifs avec emploi par commune

### 1.3.3. Emplois sur le territoire communautaire

Le nombre d'emplois présents sur la Communauté de Communes (hors Limeuil) était estimé à 644 en 2009 contre 506 en 1999, soit une augmentation de plus de 25 %.

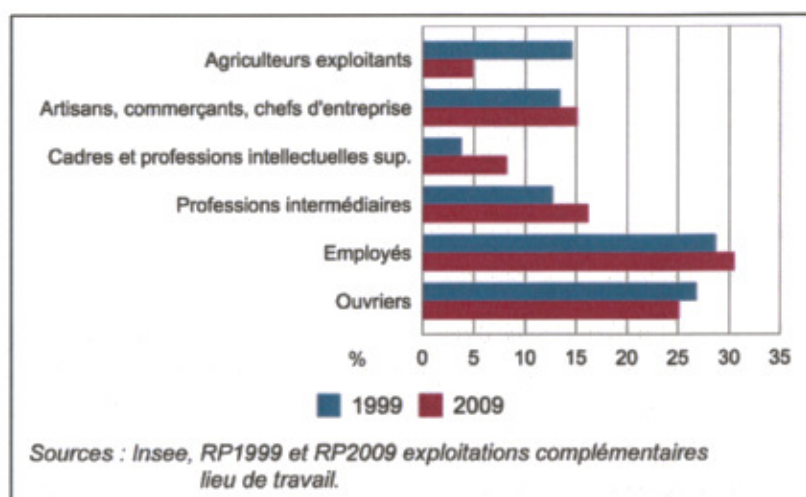
On note une importante disparité entre les communes « plus agricoles » comme Paunat et Saint-Laurent-des-Bâtons où une très large majorité des emplois présents sur ces communes est occupée par les habitants (très certainement des agriculteurs), et les communes de Sainte-Alvère et Trémolat qui proposent de nombreux emplois mais peu occupés par les habitants.

Cela confirme le phénomène observé par les municipalités elles-mêmes : les employés travaillant sur ces communes n'arrivent pas à se loger localement, et doivent s'installer sur des communes plus éloignées.

	1999		2009	
	Nombre d'emplois sur la commune	Pourcentage d'emplois occupés par des habitants de la commune	Nombre d'emplois sur la commune	Pourcentage d'emplois occupés par des habitants de la commune
Sainte-Alvère	285	42,8 %	364	40,7 %
Paunat	56	62,5 %	62	75,8 %
Trémolat	131	64,1 %	182	46,7 %
Saint-Laurent-des-Bâtons	34	79,4 %	36	91,7 %
Communauté de communes (hors Limeuil)	506	n.c.	644	n.c.

Ces chiffres font ressortir une vraie dynamique en terme d'emplois, avec une progression de + 138 emplois en dix ans (soit 27 % d'augmentation).

### 1.3.4. Principaux secteurs d'activités



Sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe, ce sont les secteurs des commerces, de l'artisanat, des services divers (santé...), de l'administration (mairies, écoles...) et de l'industrie qui offrent le plus d'emplois en 2009.

Le secteur agricole a très fortement chuté entre 1999 et 2009.

#### Emplois par catégorie socioprofessionnelle sur la CCTT

La dynamique économique s'exprime également au travers des activités liées à la santé et à l'éducation, qui sont très importantes pour un territoire aussi rural.

Le pôle santé à Sainte-Alvère regroupe des médecins, une infirmière, un kiné, un pédicure et un dentiste. Il y a également une pharmacie, une maison de retraite et un service d'aides à domicile.

Il y a aussi un centre de loisirs et une garderie parascolaire.

## A/ Agriculture

Selon le dernier Recensement Agricole réalisé en 2010, 62 exploitations agricoles ont leur siège d'exploitation sur le territoire communautaire (hors Limeuil), au lieu de 91 en 2000. Le nombre d'emplois a également baissé.

La SAU a diminué sur certaines communes, alors qu'elle a augmenté sur d'autres. Ce sont les communes de Paunat et de Saint-Laurent-des-Bâtons qui sont les plus « agricoles ».

	Recensement agricole de 2010 et évolution par rapport à 2000					
	Nombre d'exploitations agricoles		Nombre d'emplois (unité de travail annuel)		Surface Agricole Utilisée (en ha)	
Sainte-Alvère	16	- 51,5 %	18	- 18,2 %	338	- 14,2 %
Paunat	14	- 33,3 %	14	- 26,3 %	847	+ 3,3 %
Trémolat	16	- 5,9 %	18	- 18,2 %	394	+ 10,1 %
Saint-Laurent-des-Bâtons	16	- 20,0 %	17	- 32,0 %	656	- 22,2 %
Communauté de communes (hors Limeuil)	62	- 31,9 %	67	- 23,9 %	2 235	- 7,5 %

## B/ Industrie et artisanat

En 2010, l'usine FEDD s'est étendue dans la zone d'activités des Maîmes, à Sainte-Alvère, et emploie aujourd'hui environ 140 personnes. Elle projette de s'étendre à nouveau dès 2012. De nouveaux emplois seront créés.

## C/ Commerces et services de proximité

De nombreux emplois existent dans les commerces et services.

Sainte-Alvère, en tant que chef-lieu de canton, propose au sein de son bourg une offre diversifiée de commerces et services : boulangeries, supérette, fleuriste, coiffeur, pharmacie, groupe médical, maison de retraite, notaire, banques, la Poste, perception, gendarmerie, station-service, bar/tabac/presse, etc.

Le bourg de Trémolat accueille également quelques commerces : boulangerie, épicerie, café, agence immobilière, la Poste, etc.

La commune de Paunat dispose d'un restaurant multi-services (presse, épicerie...), situé dans le bourg.

Seule la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons n'a pas de commerce et service, hormis la mairie et l'école.

## **D/ Tourisme**

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe se situe à la charnière de deux territoires (Périgord Noir et Périgord Pourpre). Elle dispose d'une offre relativement étoffée en matière d'hébergements, d'activités de loisirs sportifs et de richesse patrimoniale (naturelle et culturelle).

On compte notamment deux campings (un à Sainte-Alvère et un à Trémolat), des restaurants à Trémolat et à Paunat, un mini-golf à Trémolat, etc.

De nombreux gîtes ruraux, chambres d'hôtes et meublés existent sur l'ensemble du territoire.

## **1.4. Evolution des réseaux et équipements**

### **1.4.1. Modes de déplacement**

Le territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe est parcouru par une trame viaire assez dense de routes départementales et de voies communales. Les routes les plus importantes sont les RD 2, 32 et 703 qui desservent la Communauté de Communes depuis les grands axes venant de Périgueux (RD710) et de Bergerac (RD660).

Le Conseil Général de la Dordogne étudie la création d'un nouvel accès à la zone d'activités des Maîmes à Sainte-Alvère, depuis la RD32, afin de contourner par l'est la zone du cimetière et la maison de retraite.

La commune de Trémolat est desservie par la ligne SNCF Le Buisson-Bergerac. Cette ligne permet, via un changement au Buisson, de desservir Agen, Périgueux ou Sarlat. L'arrêt est situé au lieu-dit La Placelle à environ 1,5 km au sud du centre-bourg de Trémolat.

### **1.4.2. Adduction d'eau potable**

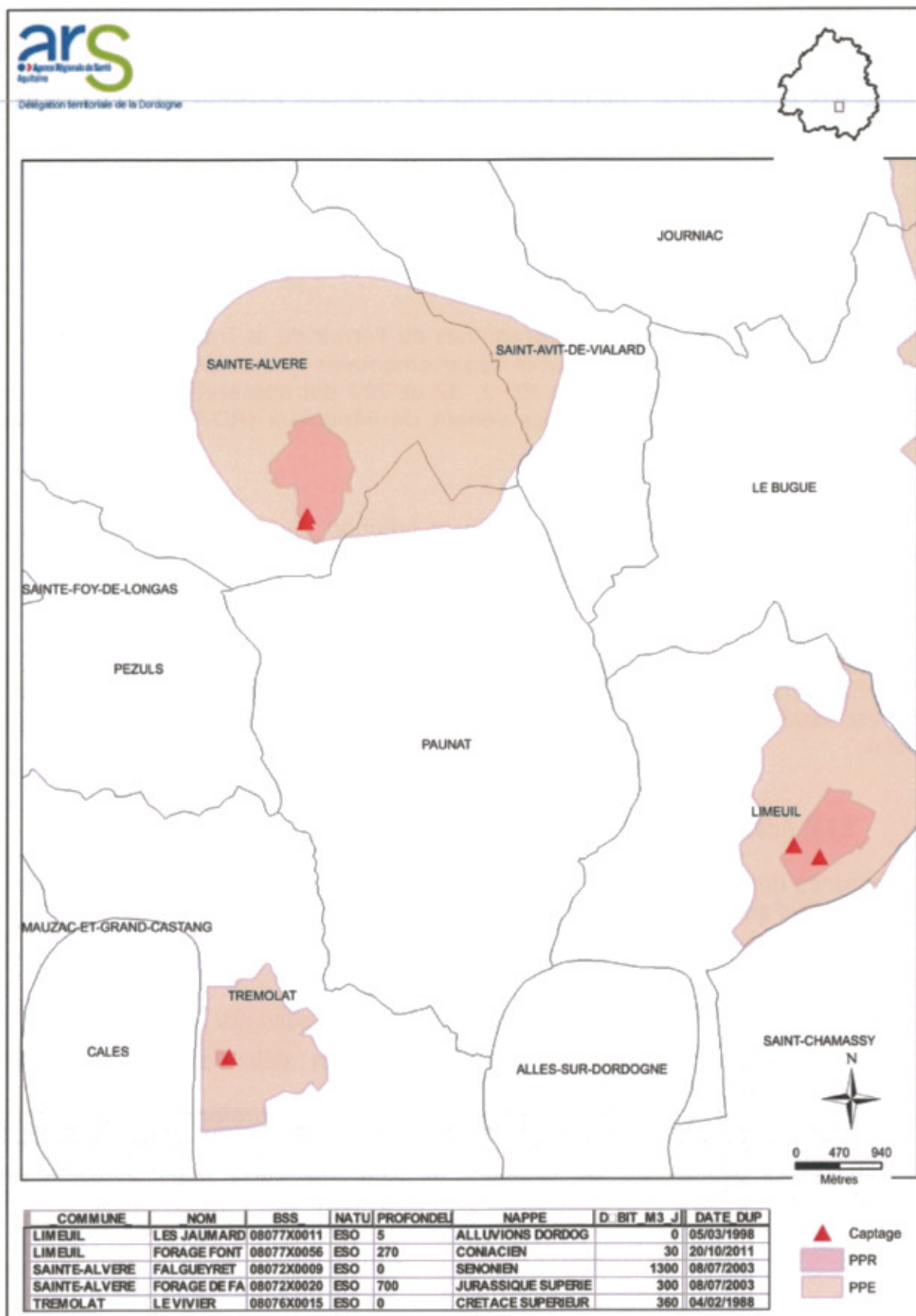
Les communes de Sainte-Alvère, Paunat et Saint-Laurent-des-Bâtons sont alimentées par le syndicat d'adduction d'eau potable SIAEP Saint-Alvère Lalinde Nord.

La commune de Trémolat est alimentée par le syndicat d'adduction d'eau potable SIAEP Trémolat Calès.

La ressource est exploitée à partir des points de captage suivants :

- à Sainte-Foy-de-Longas, un forage fournit un débit de 30 m<sup>3</sup>/heure à 140 mètres de profondeur,
- à Sainte-Alvère, au lieu-dit Le Falguyret, un forage profond à 650 mètres de profondeur assure un débit maximum de 200 m<sup>3</sup>. Les pompes installées à 150 mètres permettent de disposer de 100 m<sup>3</sup>/heure, débit suffisant pour l'ensemble de l'aire du syndicat,
- à Trémolat, les sources du Gour et du Vivier, situées au lieu-dit la Tuillière.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (hors Limeuil) est concernée par deux périmètres de protection de captage d'eau potable (servitude AS1) : le forage du Falguyret (DUP du 8/07/2003) à Sainte-Alvère, et les sources du Gour et du Vivier (DUP 4/02/1988) à Trémolat.



### 1.4.3. Assainissement (source : SPANC de la Communauté de Communes)

Le schéma directeur d'assainissement de **Sainte-Alvère** a été approuvé le 14 décembre 2001 :

La commune de Sainte-Alvère possède un assainissement collectif pour le bourg. La réalisation de diverses antennes est préconisée sur les différentes zones ouvertes à l'urbanisation (immédiate ou future). Dans l'ensemble des cas, les effluents seront envoyés à la station d'épuration pour y être traités. La station a été mise en service en 1984, puis réhabilitée en 2005 et 2012. Le rejet des eaux traitées (dans la Louyre) sont d'excellente qualité.

L'assainissement individuel concerne les habitations restantes non desservies par d'éventuels réseaux collectifs ou autonomes groupés.

Le schéma directeur d'assainissement de **Paunat** a été approuvé le 4 décembre 2004 :

Dans l'état actuel du développement des différents secteurs de la commune (en tenant compte des possibilités de développement à court et moyen termes et des contraintes existantes), le schéma directeur préconise le maintien des dispositifs autonomes sur la totalité du territoire communal. En effet, la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas justifiée et se traduirait par des montants de travaux très élevés en relation au nombre de logements collectés.

Le schéma directeur d'assainissement de **Trémolat** a été approuvé le 28 mai 2002 :

L'assainissement collectif concerne le bourg et ses extensions ainsi que les secteurs de Rocamadou, Placelle, Soulalève, Nardoux et Terre Basse. La station d'épuration a été mise en service en 1996. Le rejet des eaux traitées (en lagune naturelle) s'avèrent d'excellente qualité.

L'assainissement non collectif concerne l'ensemble des autres secteurs de la commune où dans l'état actuel du développement (en tenant compte des possibilités de développement à court et moyens termes et des contraintes existantes), le schéma directeur préconise le maintien des dispositifs autonomes. En effet, la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas justifiée et se traduirait par des montants de travaux très élevés en relation au nombre de logements collectés.

Le schéma directeur d'assainissement de **Saint-Laurent-des-Bâtons** a été approuvé le 20 novembre 2004 :

En raison de la densité de l'habitat et des contraintes (parcelles de taille restreinte et même absence de parcelle disponible pour de nombreuses habitations) s'opposant au maintien de l'assainissement non collectif, l'assainissement collectif a été retenu sur le bourg (une vingtaine d'habitations). Il a été retenu en 2012 de mettre en place une station par filtration membranaire avec rejet au ruisseau (le Verdangon). Les travaux sont projetés en 2013.

L'assainissement non collectif est maintenu sur l'ensemble des autres secteurs du territoire communal où la mise en place de l'assainissement collectif n'est pas justifiée et se traduirait par des montants de travaux très élevés en relation au nombre de logements collectés.

#### **1.4.4. Collecte et traitement des déchets**

Le SMICTOM Lalinde – Le Buisson (Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères) organise la collecte pour les communes de Sainte-Alvère, Paunat et Trémolat.

Le SMICTOM du canton de Vergt organise la collecte pour la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons.

Les ordures ménagères et les emballages (bouteilles plastiques, boîtes de conserves, cartonnettes) sont collectés uniquement dans les bourgs. Le verre, les journaux et les déchets des zones rurales sont collectés en apport volontaire à la plate-forme de tri à Sainte-Alvère.

#### **1.4.5. Réseau d'alimentation en électricité**

Les communes de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe adhèrent au Syndicat d'Electrification la Dordogne (SDE 24). Il n'existe pas de problème majeur sur ce réseau et les zones d'habitations sont toutes desservies.

Dans les bourgs et une partie des hameaux, les réseaux sont enfouis.

#### **1.4.6. Réseau de télécommunication**

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe est desservie par six Nœuds de Raccordement Abonnés (NRA) dont 4 se trouvent sur le territoire communautaire (Limeuil, Sainte-Alvère, Trémolat et Saint-Laurent-des-Bâtons).

##### **La commune de Paunat est desservie par les NRA :**

- de Le Bugue (LEB24) qui compte 2500 lignes, dégroupé par 1 opérateur et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, Service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes ;
- de Sainte-Alvère (S2V24) qui compte 1000 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL ;
- de Limeuil (LIL24) qui compte 1000 lignes, dégroupé par 1 opérateur et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, Service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes ;
- de Trémolat (TRT24) qui compte 450 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL.

##### **La commune de Sainte-Alvère est desservie par les NRA :**

- de Le Bugue (LEB24) qui compte 2500 lignes, dégroupé par 1 opérateur et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, Service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes ;
- de Sainte-Alvère (S2V24) qui compte 1000 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL ;

- de Limeuil (LIL24) qui compte 1000 lignes, dégroupé par 1 opérateur et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, Service de télévision par IP sous réserve d'éligibilité technique des lignes.

**La commune de Saint-Laurent-des-Bâtons est desservie par les NRA :**

- de Saint-Laurent des Bâtons (9I124) non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL ;
- de Sainte-Alvère (S2V24) qui compte 1000 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL ;
- de Saint-Marcel du Périgord (SMP24) qui compte 1000 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, non distribué par le Service de télévision par ADSL. Ce répartiteur ne permet pas encore de bénéficier de débits supérieurs à 2Mbits par seconde.

**La commune de Trémolat est desservie par les NRA :**

- de Sainte-Alvère (S2V24) qui compte 1000 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL ;
- de Trémolat (TRT24) qui compte 450 lignes, non dégroupé et équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL Max, l'ADSL2+, non distribué par le Service de télévision par ADSL.

#### **1.4.7. Dispositifs de défense incendie**

**Rappel de la règle :**

Le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de **60 m<sup>3</sup>/h** ; et la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à **deux heures**.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de **120 m<sup>3</sup>**.

Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels. Ils doivent être équipés et aménagés de façon à être accessibles par les engins.

Lorsque le réseau d'alimentation en eau potable\* ne permet pas de garantir le fonctionnement d'une prise incendie (ce qui est souvent le cas en milieu rural), son surdimensionnement excessif est à déconseiller car la circulation de l'eau en distribution normale (hors incendie) est alors très faible, ce qui entraîne une stagnation importante de l'eau, nuisible à son renouvellement et donc au maintien de sa qualité.

---

\* Toutefois, l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes : réserve d'eau disponible : 120 m<sup>3</sup> ; débit disponible : 60 m<sup>3</sup>/h (17l/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa).

Aussi, les réseaux hydrauliques doivent-ils permettre d'assurer un débit de :

- 60 m<sup>3</sup>/h en zones à urbaniser ou agricoles
- 120 m<sup>3</sup>/h dans les zones artisanales
- 120 à 240 m<sup>3</sup>/h dans les zones industrielles

Les poteaux incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres (hors bandes de stationnements) et offrant une force portante de 130 KiloNewtons.

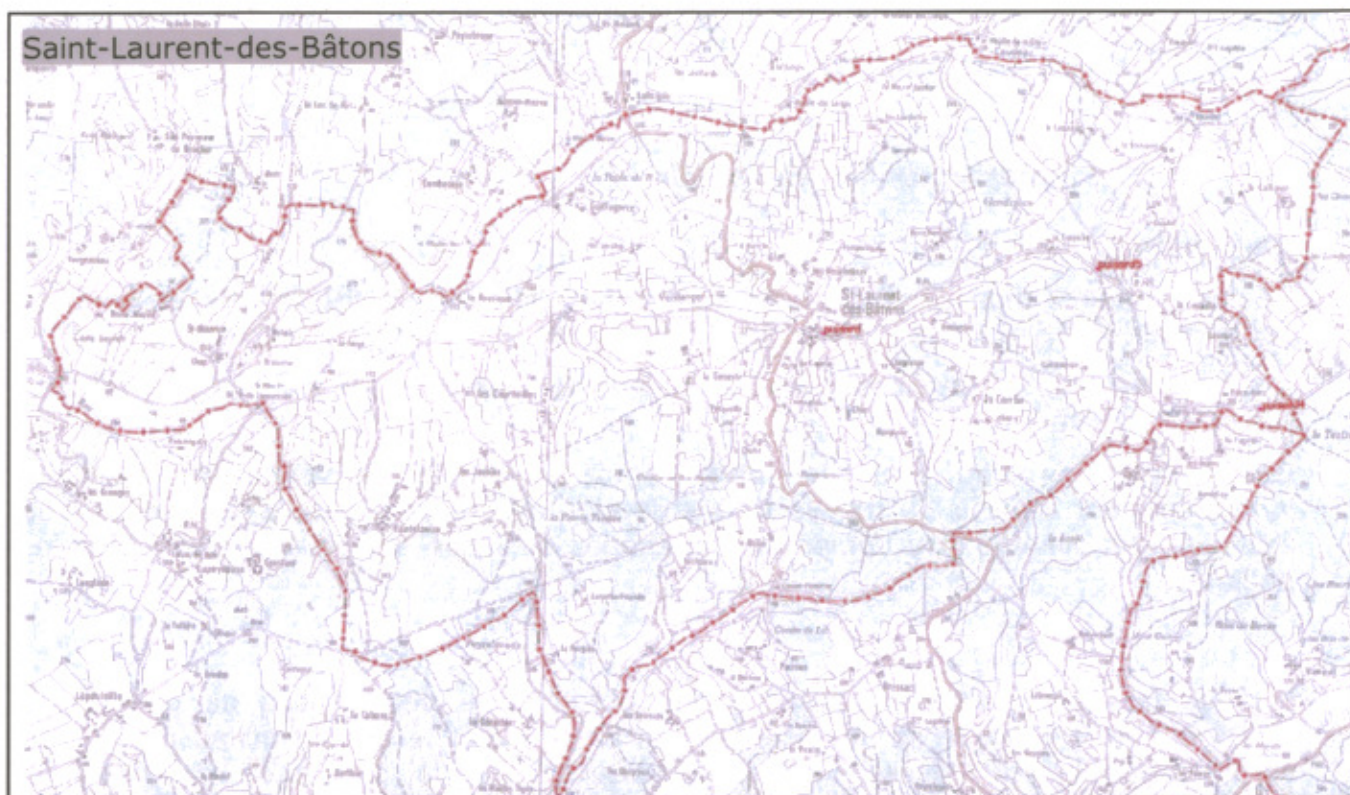
**Les dispositifs de défense incendie identifiés sur le territoire de la communauté de communes (hors Limeuil) sont :**

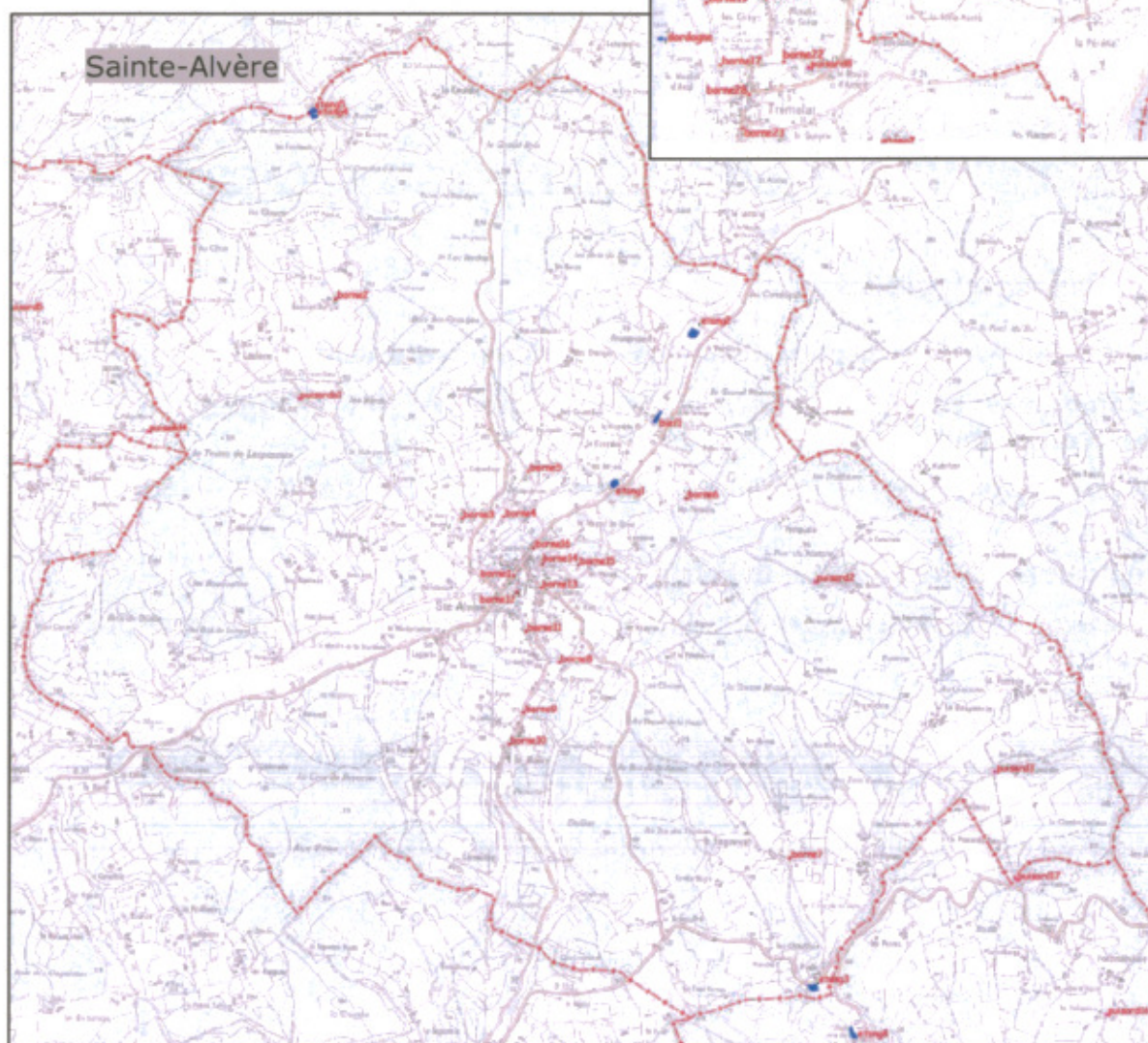
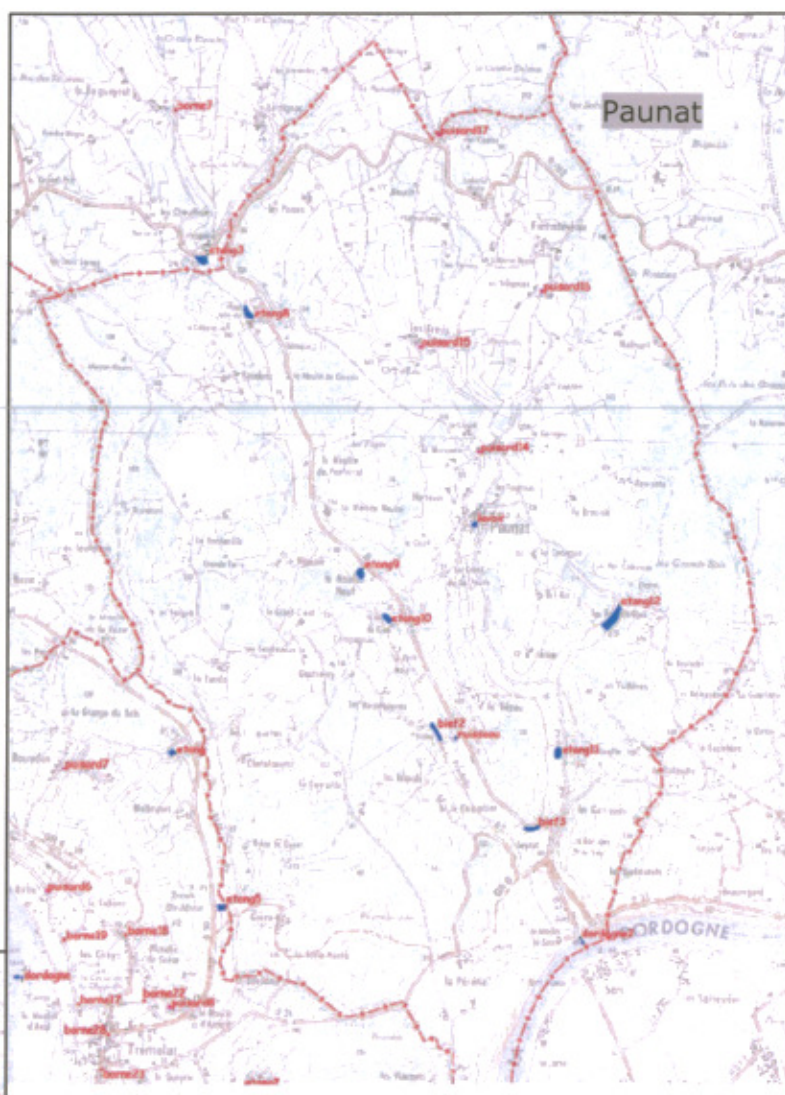
Commune de Paunat : 4 puisards, 1 lavoir, 5 étangs, 2 biefs, un accès ruisseau et un accès à La Dordogne ;

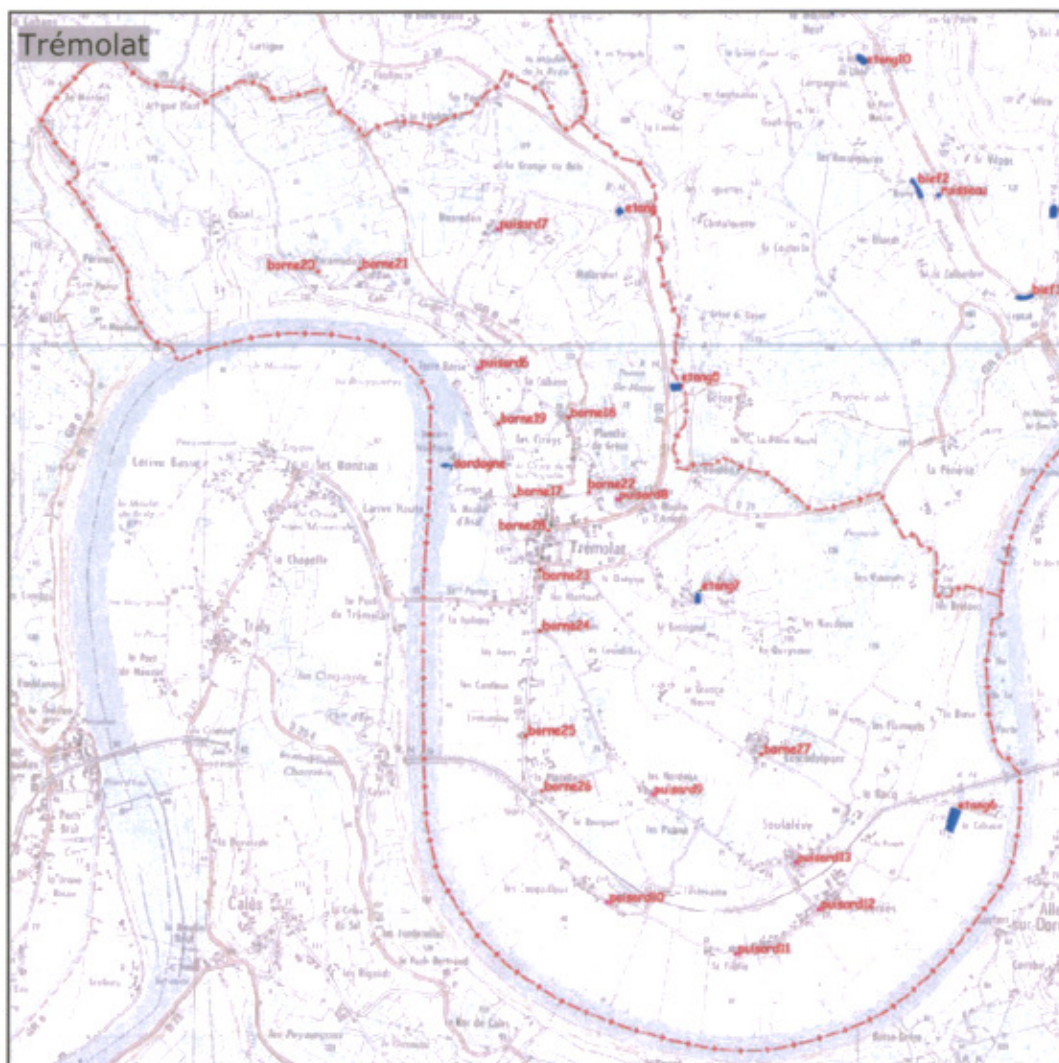
Commune de Sainte-Alvère : 16 bornes, 3 puisards, 5 étangs et 1 bief ;

Commune de Saint-Laurent-des-Bâtons : 3 puisards ;

Commune de Trémolat : 12 bornes, 8 puisards, 4 étangs et un accès à La Dordogne.







#### 1.4.8. Equipements publics

La commune de Sainte-Alvère dispose d'une école publique maternelle et primaire.

Les autres communes sont regroupées dans le cadre de RPI (Regroupements Pédagogiques Intercommunaux) :

- RPI Alles-sur-Dordogne – Limeuil – Paunat (grande section/CP) – Saint-Chamassy,
- RPI Trémolat (maternelle/CP) – Badefols – Calès,
- RPI Fouleix – Saint-Laurent-des-Bâtons (maternelle) – Saint-Michel-de-Villadeix.

Le siège de la Communauté de Communes est situé dans les locaux de la mairie de Sainte-Alvère, de même que l'Office de Tourisme de Sainte-Alvère.

Un Office de Tourisme est également présent sur la commune de Trémolat.

## 2. BILAN DES SURFACES CONSOMMEES DEPUIS LE PLUi DE 2006

### 2.1. Pression foncière depuis 2006

Selon les données intercommunales, le nombre de constructions neuves sur le territoire communautaire (hors Limeuil) s'est élevé à 35 entre 2006 et 2011, selon la répartition annuelle suivante :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Nombre de constructions neuves	5	10	6	7	4	3	35

D'autre part, de nombreuses habitations existantes ont été acquises et rénovées par de nouveaux arrivants : 190 permis de construire enregistrés entre 2007 et 2011 – 35 maisons neuves = 155 rénovations ou extensions ou autres.

Les différentes autorisations liées au droit du sol sont reprises par année dans le tableau suivant :

	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Permis de construire	46	44	32	33	35	190
Déclarations préalables	95	74	99	84	64	416
Certificats d'urbanisme	20	90	63	90	83	346
Droit de Préemption Urbain	29	63	51	55	62	260
Total	190	271	245	262	244	1 212

### 2.2. Superficies du PLUi consommées

Les tableaux suivants détaillent par commune et par zone du PLUi les superficies consommées depuis l'approbation du PLUi en 2006.

### Commune de Sainte-Alvère :

Zones du PLUI	Superficie des zones du PLUI en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
UA	8,5	-	8,5	-	
UB	35,5	12,3	35,5	11,4	0,9
UC	27,3	7,3	27,3	6,7	0,6
UY	6,6	3,6	6,6	1,8	1,8
1AU	23,0	19,4	23,0	15,7	3,7
2AU	-	-	-	-	-
Nh	57,8	28,9	57,8	27,0	1,9
N	2335,7	-	2335,7	-	-
A	751,9	-	751,9	-	-
TOTAL		71,5		62,6	8,9

Entre 2006 et 2012, 8,9 ha ont été consommés par l'urbanisation, soit 12 % des surfaces disponibles en 2006.

### Commune de Paunat :

Zones du PLUi	Superficie des zones du PLUi en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
UA	5,1	-	5,1	-	-
UB	9,5	5,6 <sup>1</sup>	9,5	5,2	0,4
UC	4,8	0,5	4,8	0,5	-
UY	0,2	0,2	0,2	0	0,2
1AU	14,7	11,9	14,7	4,8	7,1
2AU	-	-	-	-	-
Nh	27,7	11,9	27,7	10,4	1,5
N	1164,9	-	1164,9	-	-
A	592,5	-	592,5	-	-
TOTAL		30,1		20,9	9,2

Entre 2006 et 2012, 9,2 ha ont été consommés par l'urbanisation, soit plus de 30 % des surfaces disponibles en 2006.

<sup>1</sup> En 2006, la superficie disponible sur la zone UB était de 5,6 ha et non 4,6 ha comme inscrite dans le tableau du rapport de présentation.

### Commune de Trémolat :

Zones du PLUI	Superficie des zones du PLUI en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
UA	8,2	-	8,2	-	-
UB	16,6	5,2	16,6	3,5	1,7
UC	41,0	8,2	41,0	6,5	1,7
UY	4,7	3,0	4,7	1,2	1,8
1AU	13,5	9,1	13,5	6,4	2,7
2AU	4,0	4,0	4,0	4,0	0
Nh	37,9	7,7	37,9	6,9	0,8
N	927,3	-	927,3	-	-
A	303,1	-	303,1	-	-
TOTAL		37,2		28,5	8,7

Entre 2006 et 2012, 8,7 ha ont été consommés par l'urbanisation, soit 23,4 % des surfaces disponibles en 2006.

### Commune de Saint-Laurent des Bâtons :

Zones du PLUI	Superficie des zones du PLUI en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
UA	2,3	-	2,3	-	-
UB	-	-	-	-	-
UC	5,4	1,5	5,4	1,3	0,2
UY	0,6	0,6	0,6	0,3	0,3
1AU	7,0	7,0	7,0	7,0	-
2AU	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Nh	12,4	7,7	12,4	6,5	1,2
N	1261,4	-	1261,4	-	-
A	602,9	-	602,9	-	-
TOTAL		17,3		15,6	1,7

Entre 2006 et 2012, 1,7 ha ont été consommés par l'urbanisation, soit 9,8 % des surfaces disponibles en 2006.

## Récapitulatif pour l'ensemble de la Communauté de Communes :

Zones du PLUi	Superficie des zones du PLUi en vigueur (en ha)				Superficies constructibles consommées (en ha)
	2006		2012		
	Total	Disponible	Total	Disponible	
UA	24,1	-	24,1	-	-
UB	61,6	23,1 <sup>2</sup>	61,6	20,1	3,0
UC	78,5	17,5	78,5	15	2,5
UY	12,2	7,4	12,2	3,3	4,1
1AU	58,3	47,4	58,3	33,9	13,5
2AU	4,6	4,5	4,6	4,5	-
Nh	135,8	56,2	135,8	50,8	5,4
N	5 689,4	-	5 689,4	-	-
A	2 250,5	-	2 250,5	-	-
TOTAL		156,1 <sup>2</sup>		127,6	28,5

**A l'échelle du territoire communautaire, ce sont 28,5 ha de terrains constructibles qui ont été consommés entre 2006 et 2012, soit environ 18 % des surfaces disponibles en 2006.**

On peut noter que la commune de Sainte-Alvère, bien que la plus dynamique en termes d'activités et d'emplois, a vu peu de terrains s'urbaniser en proportion des surfaces disponibles (12 %). La demande était pourtant très forte. **Cela confirme le premier enjeu et objectif de la présente révision simplifiée, il y a un important phénomène de rétention foncière observé sur la commune de Sainte-Alvère.**

Les communes de Paunat et Trémolat ont évolué de manière similaire avec entre 8 et 9 ha consommés, soit entre 20 et 30 % des surfaces disponibles.

La commune de Saint-Laurent-des-Bâtons, très rurale, disposait de peu de surfaces disponibles (pour correspondre à la demande). Près de 10 % ont quand même été urbanisés.

### 2.3. Bilan du PLUi par rapport aux projections 2005-2015

Les hypothèses de développement de la Communauté de Communes dans le PLUi de 2006 étaient les suivantes :

→ **Estimation basse : 4,4 logements/an**

Le nombre de logements produits entre 2005 et 2015 était donc estimé à :

4,4 logements x 10 ans = 44 logements

<sup>2</sup> Différence de superficie avec le rapport de 2006 de +1,0 ha en raison d'une erreur (voir note 1 page 37).

Consommation foncière estimée avec des parcelles de 2 000 m<sup>2</sup> :

44 logements x 2 000m<sup>2</sup> = 8,8 ha

**Dans cette hypothèse basse, la consommation foncière à l'horizon 2015 était estimée à 8,8 ha.**

**→ Estimation haute : 10,4 logements/an**

Le nombre de logements produits entre 2005 et 2015 était estimé à :

10,4 logements x 10 ans = 104 logements

Consommation foncière estimée avec des parcelles de 2 000 m<sup>2</sup> :

104 logements x 2 000m<sup>2</sup> = 20,8 ha

**Dans cette hypothèse haute, la consommation foncière à l'horizon 2015 était estimée à 20,8 ha.**

**Conclusion :**

En prenant en compte les constructions neuves reportées sur le plan cadastral mis à jour en 2012 par rapport au plan de 2006 (date de l'élaboration du PLU et du fond de plan original) et en prenant en compte les permis de construire délivrés depuis 2006, il a été établi qu'environ 27,5 ha (réparties sur une soixantaine de terrains) avaient été consommés depuis l'approbation du PLUi sur les zones UA, UB, UC, UY, 1AU et NH.

Depuis 2006, 35 nouvelles constructions ont vu le jour soit environ 6 logements/an.

Les superficies consommées sont d'environ (27,5ha / 60 terrains) 4 500 m<sup>2</sup>, ce qui est bien supérieure au 2 000 m<sup>2</sup> prévus dans les projections du PLUi.

On peut donc faire ressortir deux principaux constats :

- en 2012, les surfaces consommées sont déjà supérieures aux projections du PLUi pour 2015, même avec une hypothèse haute,
- la surface consommée n'est pas en adéquation avec le nombre de nouvelles constructions avec seulement 35 nouvelles maisons entre 2006 et 2012, très loin des + 104 logements projetés pour 2015.

**L'un des enjeux de cette révision est de pallier la consommation de terrains constructible de grande taille partis à la vente et qui ne seront pas redivisés. La consommation de ces terrains a considérablement réduit la surface disponible restante.**

Aujourd'hui, il reste environ 123 ha de superficie urbanisable à court et moyen terme (hors zones 2AU) sur le territoire intercommunal, dont la moitié sur Sainte-Alvère qui connaît **un important phénomène de rétention foncière.**

### 3. INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LES COMPOSANTES SOCIO-ECONOMIQUES

---

#### 3.1. Capacités d'accueil

La Communauté de Communes est sollicitée en matière de demande de permis de construire, notamment par les résidents ou natifs de la commune qui souhaitent rester ou revenir s'installer près de l'habitation parentale et/ou par les nombreuses personnes travaillant dans ce secteur. Le cadre de vie est particulièrement attractif.

Le nouveau PLUi maintient une surface urbanisable suffisamment importante pour répondre favorablement à ces sollicitations.

Cependant, la Communauté de Communes a souhaité pouvoir continuer à maîtriser son développement en agissant à plusieurs niveaux :

- densifier les hameaux et bourgs existants,
- favoriser le développement des activités économiques existantes (exploitations agricoles, entreprises,...),
- préserver son important patrimoine naturel, paysager, historique et architectural,
- tenir compte des risques pour garantir la sécurité des tiers et des biens.

#### 3.2. Activités économiques et emplois

La Communauté de Communes possède un important tissu économique viable créateur d'emplois. La révision simplifiée du PLUi a pour but de permettre le développement des entreprises existantes et l'amélioration de l'offre de logements pour les personnes travaillant sur le territoire communautaire.

La Communauté de Communes du Terroir de la Truffe possède également un important potentiel économique lié au tourisme, basé sur les qualités paysagères et patrimoniales de son territoire. Le PLUi veille à préserver cette « image de marque » en maîtrisant le développement de l'urbanisation et en maintenant la protection de tous les secteurs à enjeux.

Les activités agricoles sont encore dynamiques sur le territoire communautaire. Le PLUi a maintenu le plus possible l'ensemble des zones agricoles afin de préserver les zones cultivées des extensions urbaines.

### **3.3. Réseaux et équipements publics**

#### **3.3.1. Voiries**

Le mode de déplacement majoritaire est la voiture individuelle.

Le PLUi a veillé à ne pas étendre les zones constructibles de part et d'autre des routes les plus fréquentées, a limité les nouveaux accès directs et a maintenu sur certains secteurs des reculs inconstructibles afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains tout en préservant la découverte paysagère.

#### **3.3.2. Adduction d'eau**

La capacité de la ressource en eau potable est suffisante.

#### **3.3.3. Assainissement** (source : SPANC de la Communauté de Communes)

##### **Station d'épuration de Sainte-Alvère :**

La station a été installée et mise en fonctionnement en août 1984. Sa capacité constructeur est de 633 équivalents habitants ; Elle reçoit en temps sec environ 50 m<sup>3</sup>/jour. Il s'agit d'une station à boues activées avec prétraitements-aération prolongée puis clarification et rejet dans le ruisseau Louyre.

Le rejet des eaux traitées s'avèrent d'excellente qualité avec un taux d'épuration de 95 %. Elle a été réhabilitée en 2005 et 2012. Le réseau a fait l'objet en 2011 d'un diagnostic et en 2012 des travaux de réhabilitation sont prévus.

##### **Station d'épuration de Trémolat :**

La station a été installée et mise en fonctionnement en janvier 1996. Sa capacité constructeur est de 2 000 équivalents habitants. Elle reçoit en temps sec environ 40 m<sup>3</sup>/j. Il s'agit d'une station à boues activées avec prétraitements-aération prolongée puis clarification et rejet en lagune naturelle.

Le rejet des eaux traitées s'avèrent d'excellente qualité avec un taux d'épuration entre 90 et 99 %. Le réseau a été créé en 1996 avec des extensions (le cingle, les Cireys...).

##### **Assainissement non collectif :**

Toutes les habitations possédant un système d'assainissement individuel ont été contrôlées par le SPANC. Les installations les plus polluantes ont été revues et réhabilitées par les propriétaires. Encore beaucoup d'installations restent à améliorer mais qui ne présente aucun danger pour la santé publique.

#### **3.3.4. Collecte des déchets**

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation étant situés au niveau de bourgs ou de hameaux existants, les modes de collecte et de traitement des déchets ménagers ne seront pas impactés.

### **3.3.5. Réseau électrique**

Le réseau électrique couvre l'ensemble du territoire communautaire. Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation viennent en continuité immédiate du bâti existant. Il n'y aura donc aucun problème d'alimentation électrique des nouvelles constructions.

### **3.3.6. Réseau de télécommunication**

Les communes de Sainte-Alvère et de Trémolat sont desservies par la fibre optique. La commune de Paunat est bien desservie. Un recensement avait été fait en 2007 et les travaux nécessaires ont été faits.

### **3.3.7. Ecoles**

L'attrait ou le maintien d'une population jeune sur le territoire est pour les communes de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe la garantie d'assurer le maintien des effectifs de leur école.

# **QUATRIEME PARTIE : Analyse de l'environnement et des incidences environnementales de la révision simplifiée**

---

# 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : RAPPEL DES ENJEUX

---

## 1.1. Composantes physiques

Le milieu physique du territoire se caractérise par :

- Une dominance de **terrains sédimentaires calcaires** datant du Tertiaire, sur lesquels se sont développés des sols peu épais de type « rendzine », portant une végétation à dominante feuillus (chênes).
- Un **réseau hydrographique de bonne qualité** physico-chimique, organisé **autour de la Dordogne** qui serpente dans une vallée encaissée, bordée d'escarpements rocheux calcaires.
- De grandes différences de débit des cours d'eau selon les saisons, avec **étiages parfois sévères**.
- Des captages d'eau potable protégés par des périmètres.
- La présence de **zones inondables** dans la plaine alluviale de la Dordogne (PPRI approuvé en 2008 concernant les communes de Paunat et Trémolat) et le long du Caudeau (pas de PPRI, seulement un Atlas des zones inondables concernant la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons).
- Le risque de **rupture de barrage** au niveau de la rivière Dordogne (communes de Paunat et Trémolat).
- Le risque de **retrait-gonflement des sols argileux** sur les quatre communes.
- De nombreuses **cavités naturelles**.

## 1.2. Composantes naturelles

Le patrimoine biologique du territoire se caractérise par :

- Présence d'**inventaires et d'espaces protégés** : Réserve mondiale de biosphère et Arrêté préfectoral de protection de Biotope (rivière Dordogne), sites Natura 2000 (rivière et coteaux de la Dordogne), ZNIEFF de type 1 (cingles, coteaux, marais).
- L'existence d'une **grande diversité d'habitats** due à des influences climatiques et des conditions stationnelles variées : pentes calcaires ensoleillées ou plus fraîches, fonds de vallées humides, plateaux calcaires, pentes rocheuses.
- La présence d'**habitats peu communs ou en régression** (inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats) : aulnaie-frênaie, eaux courantes à renoncule flottante, forêt de chênes verts, formation à genévriers, pelouses calcaires, pentes rocheuses calcaires.
- Des **espèces de faune et de flore peu communes**, voir rares.
- L'existence de nombreuses **espèces de poissons migrateurs dans la Dordogne**, la fréquentation de la Dordogne et du Caudeau par la loutre et la présence potentielle du Vison d'Europe qui procurent à ces cours d'eau un intérêt biologique fort.

- **L'implantation de prairies et de cultures dans les fonds de vallées** au détriment des prairies humides à grandes herbes.
- La **fermeture progressive des espaces ouverts** (prairies, landes) sur les plateaux au profit des boisements, à la suite de la déprise agricole (abandon de la gestion extensive des pelouses par fauche ou pâturage).

### 1.3. Composantes paysagères et patrimoniales

Le paysage du territoire se caractérise par :

- **Les collines avec leurs plateaux et crêtes** dont le paysage est une imbrication permanente de boisements marquant souvent les crêtes et les sommets et de clairières agricoles de taille variable, représentant à la fois une ouverture et un repère par rapport aux boisements omniprésents.

Les parties les plus élevées du réseau des crêtes sont relativement peu occupées, la localisation préférentielle de l'habitat traditionnel se faisant sur les versants et les parties inférieures des crêtes. Les constructions sont généralement associées à un espace agricole ouvert et leur présence dans les boisements est peu fréquente.

Le rôle de l'agriculture est ici essentiel dans l'équilibre entre les espaces agricoles ouverts et les zones boisées.

- **Les vallées et vallons**, avec notamment la vallée de la Dordogne qui constitue l'entité principale la plus marquante, avec plusieurs sites remarquables et des points de vue exceptionnels. L'agriculture occupe logiquement la plaine de la vallée à Trémolat dont le bourg se distingue par sa position dans la vallée de la Dordogne.

Les bourgs de la Communauté de Communes ont tous leurs origines dans les vallons.

Les vallons se déclinent sous la forme de petits vallons ou combes ou de vallons plus larges qui se distinguent par :

- leur continuité spatiale grâce à l'occupation agricole,
- la présence fréquente de routes et chemins favorisant leur découverte,
- leur délimitation par des limites fortes (boisements ou terrains agricoles),
- la présence de constructions traditionnelles ayant une relation directe avec le lieu et notamment la présence de l'eau (toponymes tels que moulin, brasserie, forge, tuilerie,...).

- **Les bourgs** dont la qualité des centres anciens est remarquable grâce à leur composition groupée, l'unité des matériaux et couleurs ainsi que la présence de constructions d'intérêt patrimonial. La taille est plutôt restreinte en comparaison avec la surface totale que représente l'ensemble des hameaux et constructions isolées.

Les protections du patrimoine et du paysage sont les suivantes :

- **Sites classés et inscrits** des cingles de Limeuil et de Trémolat.
- **ZPPAUP** de Sainte-Alvère concernant tout le territoire communal.
- **Plusieurs monuments historiques** :
  - Sainte-Alvère (croix sur la place du village inscrite, église inscrite et restes de la tour inscrites),
  - Paunat (maison dans le bourg inscrite, église classée et abords de l'église inscrits),
  - Trémolat (église classée et chapelle inscrite),
  - Saint-Laurent-des-Bâtons (château Saint-Maurice inscrit).

## **1.4. Risques et nuisances**

### **1.4.1. Qualité de l'air**

Située dans un environnement rural et éloignée des principaux axes de communication, la Communauté de Communes bénéficie d'une très bonne qualité de l'air. Aucune entreprise présente sur le territoire ne rejette de polluants atmosphériques.

### **1.4.2. Ambiance sonore**

De même, l'ambiance campagnarde qui règne sur ce territoire se ressent aussi sur le plan sonore. Aucune gêne n'est aujourd'hui mentionnée.

### **1.4.3. Sécurité routière**

Le trafic sur les principales routes départementales traversant le territoire communautaire est le suivant (comptages année 2010) :

- RD2 (entre Lacropte et Cendrieux) : 341 véhicules/jour dans les 2 sens de circulations, dont 5 % de poids-lourds,
- RD30 (entre Pezuls et Sainte-Alvère) : 402 véhicules/jour dans les 2 sens de circulation, dont 5 % de poids-lourds,
- RD32 (entre Sainte-Alvère et Sainte-Foy-de-Longas) : 1 108 véhicules/jour dans les 2 sens de circulation, dont 6 % de poids-lourds,
- RD703 (entre Pezuls et la route de Sainte-Alvère) : 176 véhicules/jour dans les 2 sens de circulation, dont 6 à 8 % de poids-lourds.

On peut noter que le trafic sur la RD32 est très important. En effet, cette route permet notamment l'accès au bourg de Sainte-Alvère depuis Bergerac et à la zone d'activités des Maïmes (Sainte-Alvère), accueillant entre autres l'usine FEDD. Elle permet également de rejoindre la commune de Saint-Avit-de-Vialard où se situe un important camping, très fréquenté l'été.

#### **1.4.4. Risques naturels**

Les différents risques naturels recensés sont les suivants :

- présence de **zones inondables** dans la plaine alluviale de la Dordogne (PPRI approuvé en 2008 concernant les communes de Paunat et Trémolat) et le long du Caudeau (pas de PPRI, seulement un Atlas des zones inondables concernant la commune de Saint-Laurent-des-Bâtons),
- risque de **rupture de barrage** au niveau de la rivière Dordogne (communes de Paunat et Trémolat),
- risque de **retrait-gonflement des sols argileux** sur les quatre communes,
- nombreuses **cavités naturelles**.

#### **1.4.5. Risques technologiques**

Aucune entreprise située du le territoire communautaire n'est concernée par la directive SEVESO, et aucune n'est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à Autorisation.

Le territoire de la Communauté de Communes n'est pas traversé par une canalisation de gaz à haute pression ou par une ligne électrique à haute ou très haute tension.

## 2. INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

---

### 2.1. Incidences sur les composantes physiques

Le territoire communautaire est caractérisé par une alternance de collines et de vallons, délimité au nord par le Caudeau et au sud par la Dordogne. La rivière de la Dordogne a une très forte valeur hydrologique, écologique, patrimoniale et paysagère.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision simplifiée ne sont pas situés sur des terrains en pente ou sujets à des risques d'effondrements. Toutefois, quelques secteurs sont concernés par un aléa retrait/gonflement des argiles (faible à moyen). Les futures constructions devront respecter les préconisations édictées dans la circulaire préfectorale du 10 juillet 2002.

La révision simplifiée du PLUi n'a ouvert à l'urbanisation aucun secteur inondable ou susceptible de gêner la libre circulation des eaux.

Plusieurs captages d'eau potable existent sur le territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe (un à Sainte-Alvère et un autre à Trémolat).

A Sainte-Alvère, au niveau du lieu-dit Falgueyret, la zone Nh a été légèrement étendue vers le sud-ouest. Cette extension est située en dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable. Les autres secteurs sont tous très éloignés du captage AEP.

A Trémolat :

- au lieu-dit Le Moulin d'Aval (dans périmètre de protection éloignée), il s'agit simplement d'une régularisation en classant en N l'emprise du mini-golf au lieu de A. Ce secteur bénéficie de l'assainissement collectif,
- au lieu-dit Les Joies, l'extension de la zone UC à l'ouest de la route (périmètre de protection éloignée) permet d'intégrer les constructions existantes et l'urbanisation éventuelle d'une ou deux dents creuses. Ce secteur est en assainissement individuel,
- au lieu-dit La Filolie, ce secteur n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage AEP, mais est proche de la zone inondable de la Dordogne (risques d'incidences indirectes sur la rivière). L'extension de la zone Nh ne permettra qu'une seule nouvelle habitation.

La carrière d'extraction, sur la commune de Trémolat au niveau du lieu-dit La Filolie, n'étant plus en activité et le site remis en état, a été classée en N au lieu de UYc précédemment, afin de ne permettre aucune construction sur ce site susceptible d'être soumis à des mouvements de terrain.

## 2.2. Incidences sur les composantes naturelles

La Communauté de Communes est concernée par plusieurs types de milieux naturels d'intérêt patrimonial et par plusieurs zonages d'inventaires (ZNIEFF de type 1) ou de protection (réserve mondiale de biosphère, arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000 (Directive Habitats)).

La révision simplifiée du PLUi n'a défini aucun nouveau secteur constructible dans ces zones à enjeux naturels.

Le risque incendie de forêt concerne l'ensemble des boisements et leur périphérie dans un périmètre de 200 mètres. La réglementation concernant le défrichement à proximité des boisements doit être appliquée afin de réduire les risques de propagation d'un incendie d'un boisement à une habitation et inversement.

La Communauté de Communes dispose de nombreux points d'eau et poteaux incendies aux normes. La majeure partie des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation est déjà couverte par ces moyens de défense.

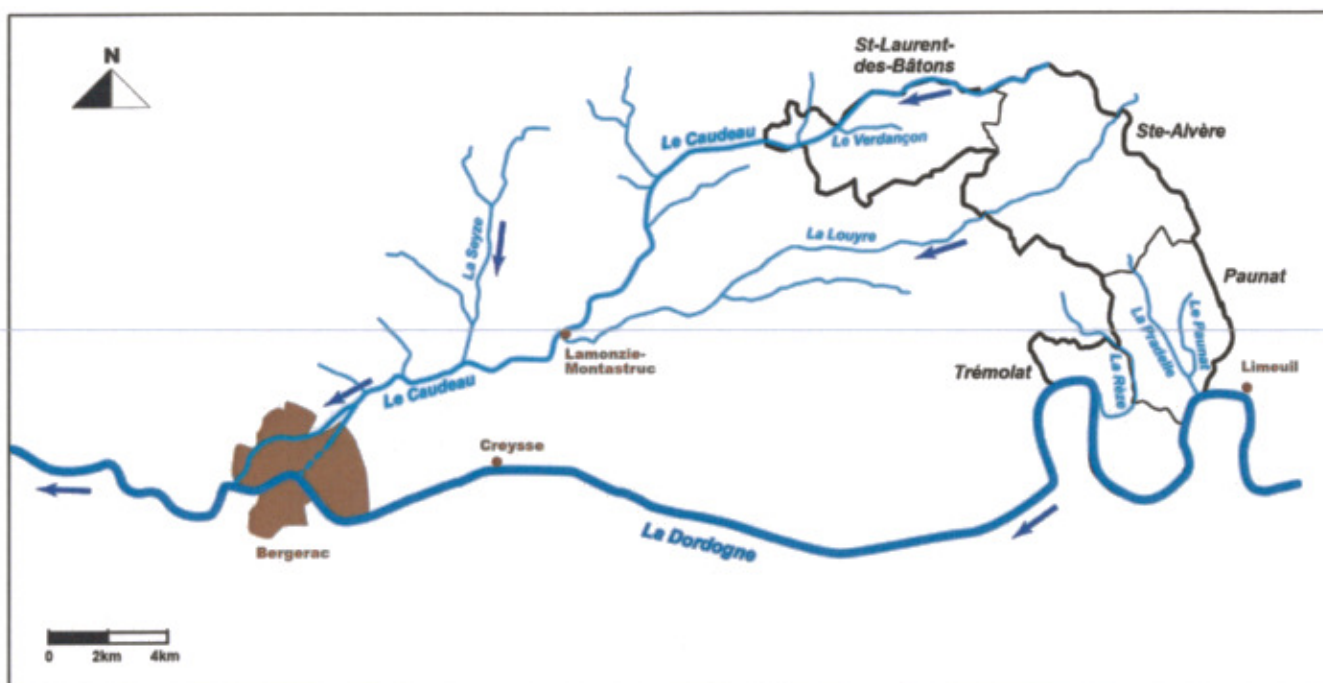
## 2.3. Incidences sur les sites Natura 2000

Les communes de Paunat et de Trémolat sont directement concernées par les sites Natura 2000 suivants :

- Les coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne, SIC n° FR7200664
- La rivière Dordogne, SIC n° FR7200660

Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation n'a été défini dans ou à proximité immédiate de ces sites. **Il n'y aura donc aucune incidence directe.**

Cependant, l'ensemble du territoire communautaire est drainé par des affluents de la rivière Dordogne. Tout rejet en provenance des futurs secteurs constructibles peut avoir des incidences indirectes quantitatives et qualitatives sur les eaux des affluents, et par extension celles de la Dordogne.



Réseau hydrographique

Le schéma ci-dessus permet de visualiser le réseau hydrographique qui draine le territoire de la Communauté de Communes.

Les communes de Paunat et de Trémolat sont étroitement liées à la rivière Dordogne qui matérialise leur limite sud. Les petits ruisseaux qui les drainent sont des affluents directs de la Dordogne.

Les communes de Sainte-Alvère et de Saint-Laurent-des-Bâtons sont traversées par la Louyre et/ou le Caudeau. La Louyre est un affluent du Caudeau, qui se jette, quant à lui, plusieurs dizaines de kilomètres plus loin dans la Dordogne en aval de l'agglomération de Bergerac.

Ainsi, les éventuelles pollutions rejetées sur les communes de Paunat et de Trémolat auront des incidences plus importantes et rapides sur la Dordogne que celles rejetées sur les communes de Sainte-Alvère et de Saint-Laurent-des-Bâtons.

Secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision simplifiée	Distance par rapport au cours d'eau le plus proche	Type d'assainissement
<b>Commune de Sainte-Alvère :</b>		
- Le Bourg	200 m de la Louyre	Collectif
- Combe Nègre	700 m de la Pradelle	Individuel
- Grand Pré	1 km de la Pradelle	Individuel
- Le Falgueyret	500 m de la Pradelle	Individuel
- Pellugue	100 m de la Louyre	Collectif et individuel
<b>Commune de Paunat :</b>		
- Malivert	200 m du Paunat	Individuel
- Vaudune	300 m de la Pradelle	Individuel
<b>Commune de Trémolat :</b>		
- Moulin d'Aval	400 m de la Dordogne	Collectif et individuel
- Les Joies	500 m de la Dordogne	Individuel
- La Filolie	500 m de la Dordogne	Individuel
<b>Commune de Saint-Laurent-des-Bâtons :</b>		
- Guillegorce	300 m du Caudeau	Individuel

Les stations d'épuration de Sainte-Alvère et de Trémolat sont aux normes et les rejets d'eaux traitées sont d'excellente qualité (source : SPANC de la Communauté de Communes).

Toutes les habitations possédant un système d'assainissement individuel ont été contrôlées par le SPANC. Les installations les plus polluantes ont été revues et réhabilitées par les propriétaires. Les nouvelles constructions devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome aux normes (conseil et contrôle du SPANC).

Aucun rejet polluant ne risque donc de contaminer le réseau hydrographique, et par extension le site Natura 2000 de la rivière Dordogne. **La présente révision simplifiée du PLUi n'a donc aucune incidence indirecte sur le site Natura 2000.**

## 2.4. Incidences sur les composantes paysagères et patrimoniales

### 2.4.1. Paysage bâti et patrimoine architectural

Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation n'altéreront en rien la perception globale des bourgs et des hameaux, et viendront même conforter la physionomie générale de ces derniers en permettant une **densification** plutôt qu'un étalement.

### 2.4.2. Entrées de ville et perspectives paysagères

Les secteurs ouverts à l'urbanisation par la révision simplifiée du PLUi sont tous situés dans des hameaux existants. Les entrées de villes et les perspectives paysagères, notamment depuis les routes, ont été préservées.

### **2.4.3. Sites et monuments protégés**

Aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation dans le périmètre d'un monument historique ou d'une zone de protection archéologique.

Le territoire communal de Sainte-Alvère est intégralement couvert par une ZPPAUP. Certains secteurs d'extension de zones constructibles sont aujourd'hui situés en zone ZP2 (patrimoine naturel boisé) qui exclut toute nouvelle construction. La ZPPAUP de Sainte-Alvère sera prochainement remplacée par l'AVAP communautaire qui devrait être élaborée courant 2013. Pour devenir constructibles ces nouveaux secteurs devront également l'être dans l'AVAP.

Seul le lieu-dit les Joies, sur la commune de Trémolat, est en partie concerné par le site inscrit du cingle de Trémolat. La redéfinition du contour de la zone UC permet d'intégrer des constructions existantes et l'urbanisation d'une ou deux dents creuses.

## **2.5. Incidences sur les risques et nuisances**

Le PLUi a veillé à ne pas étendre les zones constructibles de part et d'autre des routes les plus fréquentées, a limité les nouveaux accès directs et a maintenu sur certains secteurs des reculs inconstructibles afin de :

- garantir la sécurité des usagers et des riverains,
- limiter les nuisances sonores liées au trafic au niveau des habitations,
- préserver la découverte paysagère depuis les routes.

*Rappel (voir chap. 2.1. Incidences sur les composantes physiques) :*

Les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision simplifiée ne sont pas situés sur des terrains en pente ou sujets à des risques d'effondrements. Toutefois, quelques secteurs sont concernés par un aléa retrait/gonflement des argiles (faible à moyen). Les futures constructions devront respecter les préconisations édictées dans la circulaire préfectorale du 10 juillet 2002.

La révision simplifiée du PLUi n'a ouvert à l'urbanisation aucun secteur inondable ou susceptible de gêner la libre circulation des eaux.

La carrière d'extraction, sur la commune de Trémolat au niveau du lieu-dit La Filolie, n'étant plus en activité et le site remis en état, a été classée en N au lieu de UYc précédemment, afin de ne permettre aucune construction sur ce site susceptible d'être soumis à des mouvements de terrain.

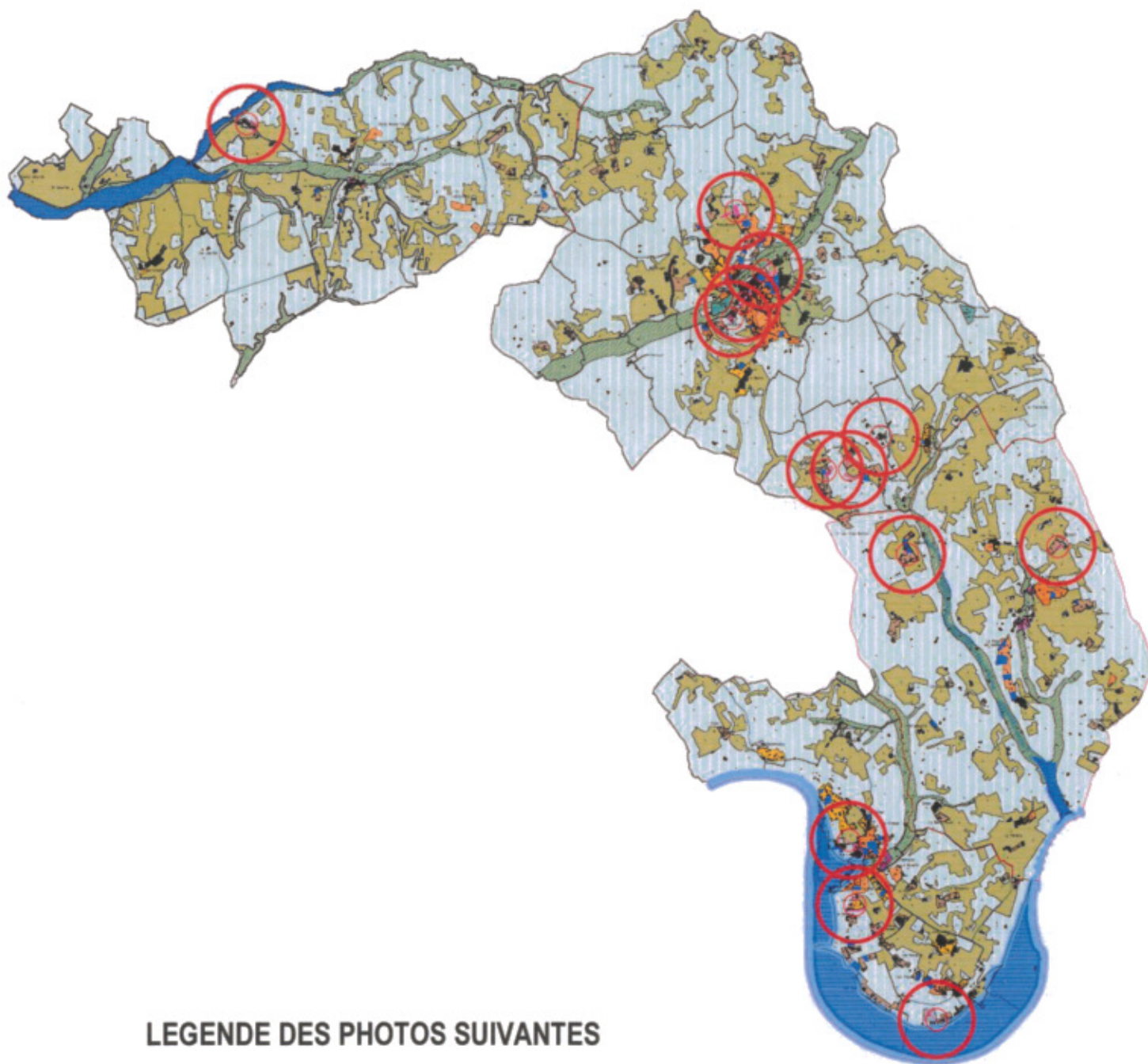
## **CINQUIEME PARTIE : Localisation et description des secteurs concernés par la révision simplifiée**

---

## 1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Au regard de tous les points abordés précédemment, la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe souhaite étendre quelques zones constructibles sans porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de 2006. Ces extensions ne provoqueront pas de graves risques de nuisance.

Les quatre communes dotées du PLUi sont concernées par ces extensions de zones constructibles : 1 à Saint-Laurent des Bâtons, 7 à Sainte-Alvère, 2 à Paunat et 3 à Trémolat.

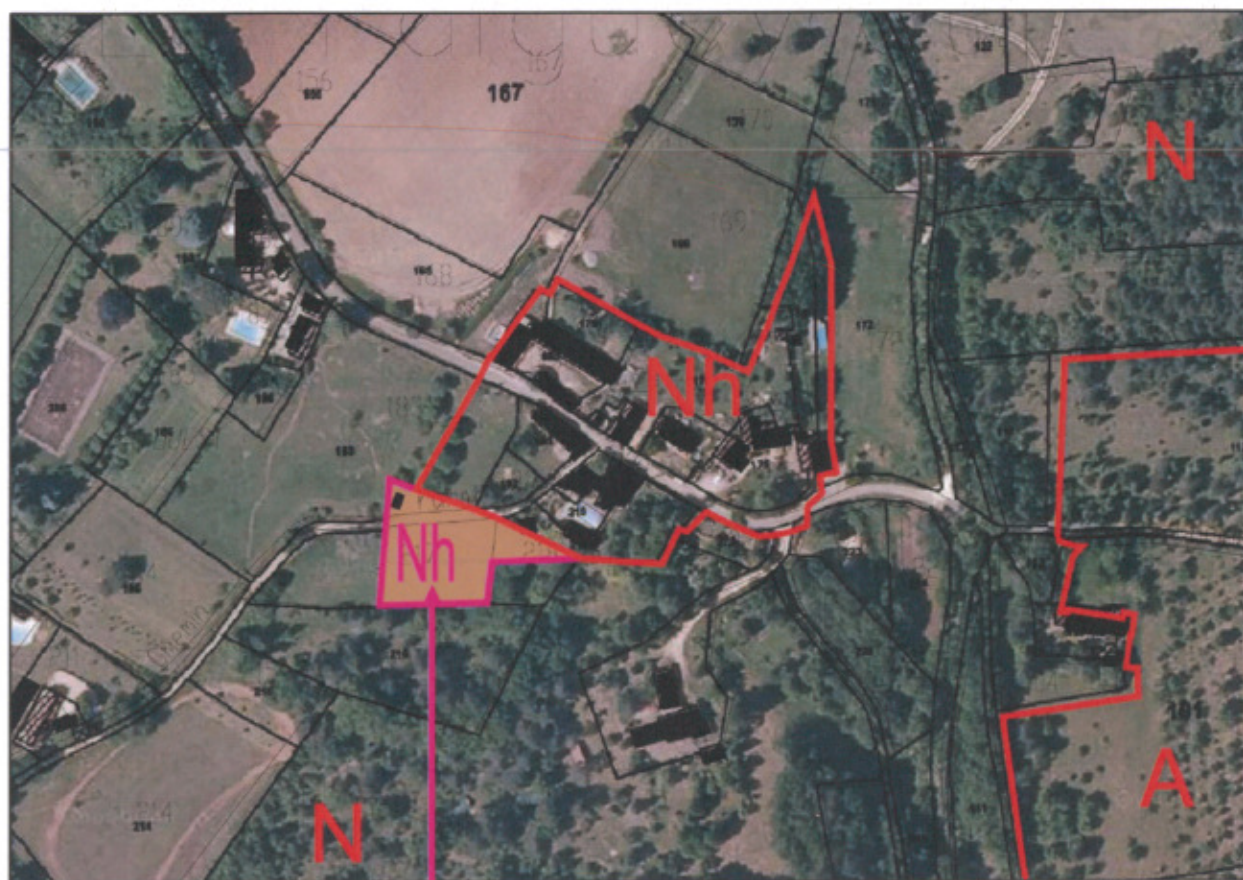


### LEGENDE DES PHOTOS SUIVANTES

- Zonage existant
- Projet de zonage

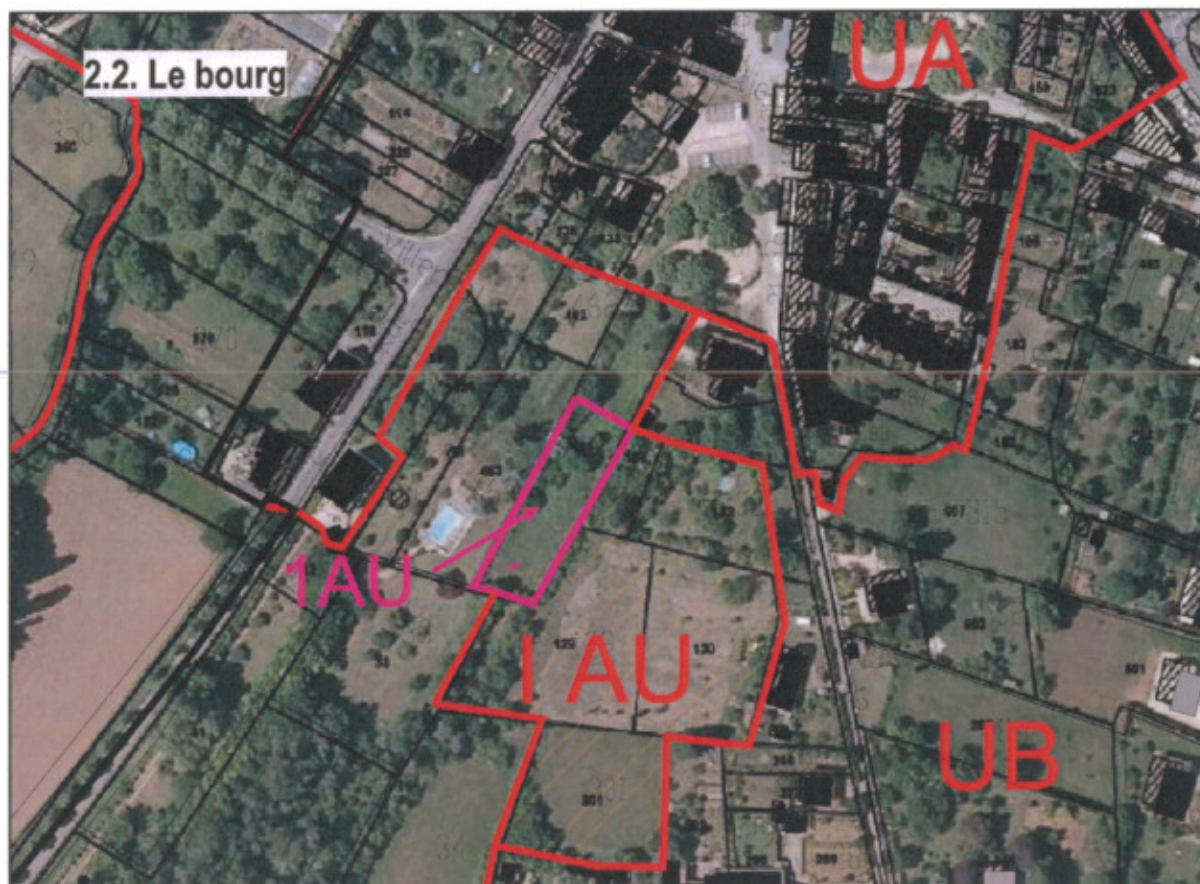
## 2. COMMUNE DE SAINTE-ALVERE

### 2.1. Lieu-dit Le Falguyret



Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone Nh existante, vers le sud de 0,16 ha. Zonage actuel de ces parcelles : N.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone Nh = 0,97	- zone Nh = 1,13
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 0,18	- zone Nh = 0,28
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	- étendre un peu la zone Nh vers le sud-ouest.	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi par Ø 63</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Borne 7</li> <li>- Chemin empierré</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les boisements en périphérie,</li> <li>- le périmètre de protection rapprochée d'une source et captage AEP de Falguyrat/Pradelle,</li> <li>- secteur d'extension situé en zone ZP4 (espaces agricoles protégés) de la ZPPAUP.</li> </ul>	



Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone 1AU existante, vers l'ouest de 0,12 ha. Zonage actuel de ces parcelles : N.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone 1AU = 0,78	- zone 1AU = 0,90
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone 1AU = 0,78	- zone 1AU = 0,90
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- étendre un peu la zone 1AU vers l'ouest.</li> <li>- Sur ce secteur, la modification prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la suppression de l'emplacement réservé (E.R) 1.12 et la création d'un nouvel E.R 1.21 afin d'accéder à la zone 1AU</li> <li>• la création d'un E.R au Sud de la zone 1AU créée par la révision simplifiée pour aménagement d'un espace public</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Collectif</li> <li>- Borne 12 à proximité</li> <li>- Création d'une voirie à partir de l'av. Montaigne</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la place de l'Europe en interdisant tout accès privé en voiture,</li> <li>- l'organisation urbaine du bourg et la vue dégagée,</li> <li>- secteur d'extension situé en zone ZP1 (centre ancien et ensembles bâtis d'intérêt architectural) de la ZPPAUP.</li> </ul>	

### 2.3. Lieu-dit Combe Nègre



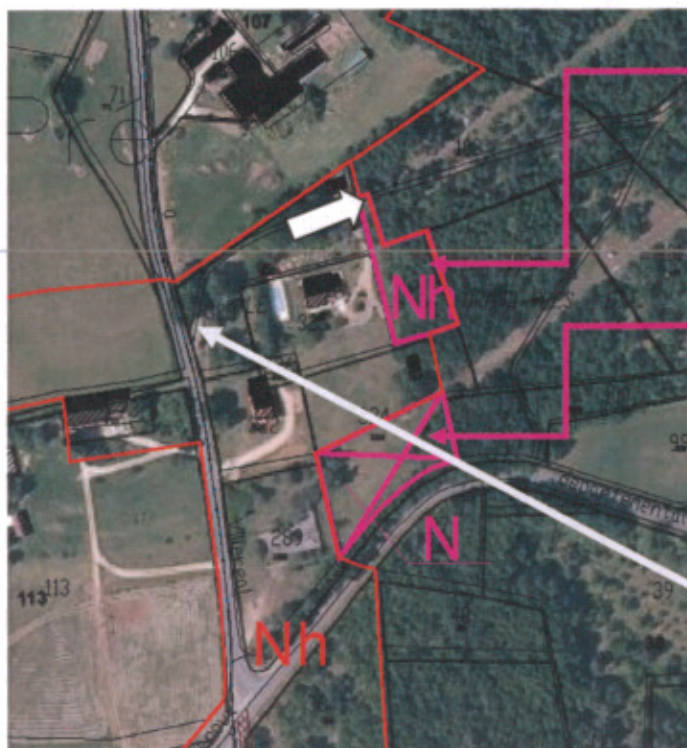
La révision a pour objectif de déclasser une partie de la zone Nh actuelle de Combe Nègre, 2,2 ha (agricole et non construite à ce jour) et de transférer la constructibilité sur des parcelles non agricoles situées plus près de la RD 703. La superficie de la zone Nh créée est de 0.36 ha.

Zonage actuel de ces parcelles : N.

Un recul d'une vingtaine de mètres est maintenue par rapport à la RD 703 afin préserver la découverte paysagère.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone Nh = 3,1	- zone Nh = 1,1
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 2,2	- zone Nh = 0,36
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclasser une partie de la zone Nh de Combe Nègre (agricole et non construite à ce jour) et transférer la constructibilité sur des parcelles situées plus près de la RD703.</li> <li>- conserver un recul du futur front bâti par rapport à la RD703 pour préserver la découverte paysagère.</li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Etang 3 à 800 m</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les boisements en périphérie,</li> <li>- aucun accès direct sur la RD 703</li> <li>- secteur d'extension en zone ZP2 (patrimoine naturel boisé) de la ZPPAUP.</li> </ul>	

## 2.4. Lieu-dit Le Grand Pré



Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone Nh existante, vers l'est de 0,14ha.

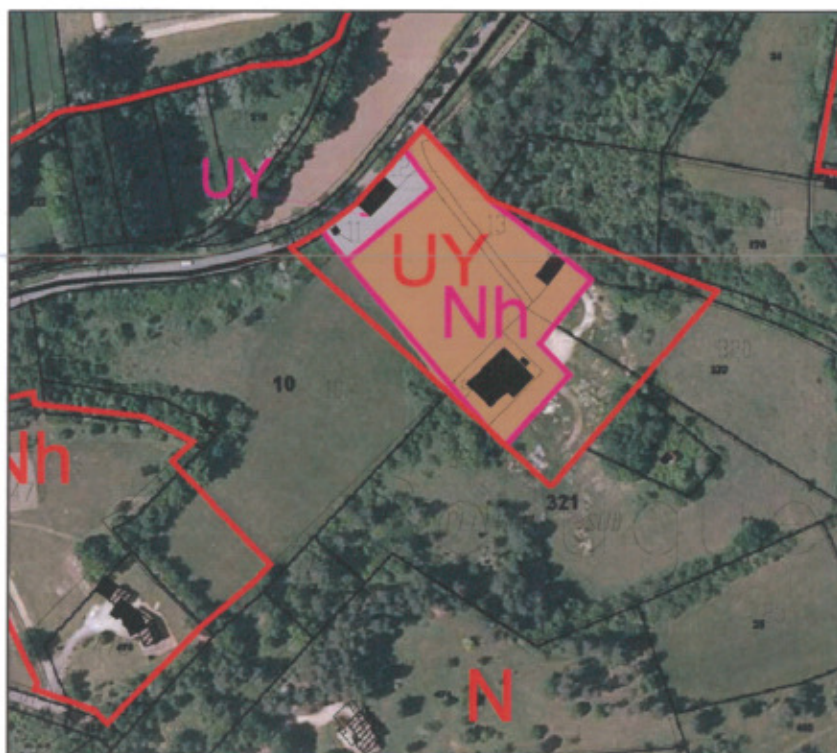
Zonage actuel de ces parcelles : N.

En contrepartie et afin de ne pas trop accroître la consommation de surface, le projet de révision prévoit de reclasser en zone N, 0,2ha de zone actuellement Nh.

Ce transfert permettra d'éviter la création d'un accès sur la RD 703, sur une portion en courbe. L'accès au terrain classé à l'Est se fera par le chemin existant au Nord de la zone Nh.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone Nh = 5,70	- zone Nh = 5,64
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 1,18	- zone Nh = 1,12
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	- déclasser une partie de la zone Nh (non construite à ce jour) et transférer la constructibilité sur des parcelles contigües situées au nord-est et possédant un accès.	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Possibilité d'implantation d'un PI sur un Ø 110 à moins de 300m</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sécurité sur la route départementale</li> <li>- les boisements en périphérie,</li> <li>- secteur d'extension en zone ZP2 (patrimoine naturel boisé) de la ZPPAUP.</li> </ul>	

## 2.5. Lieu-dit Pellugue



Le projet de révision a pour objectif de modifier la zone UY de Pellugue. En effet, l'activité existante sur cette zone a aujourd'hui disparu.

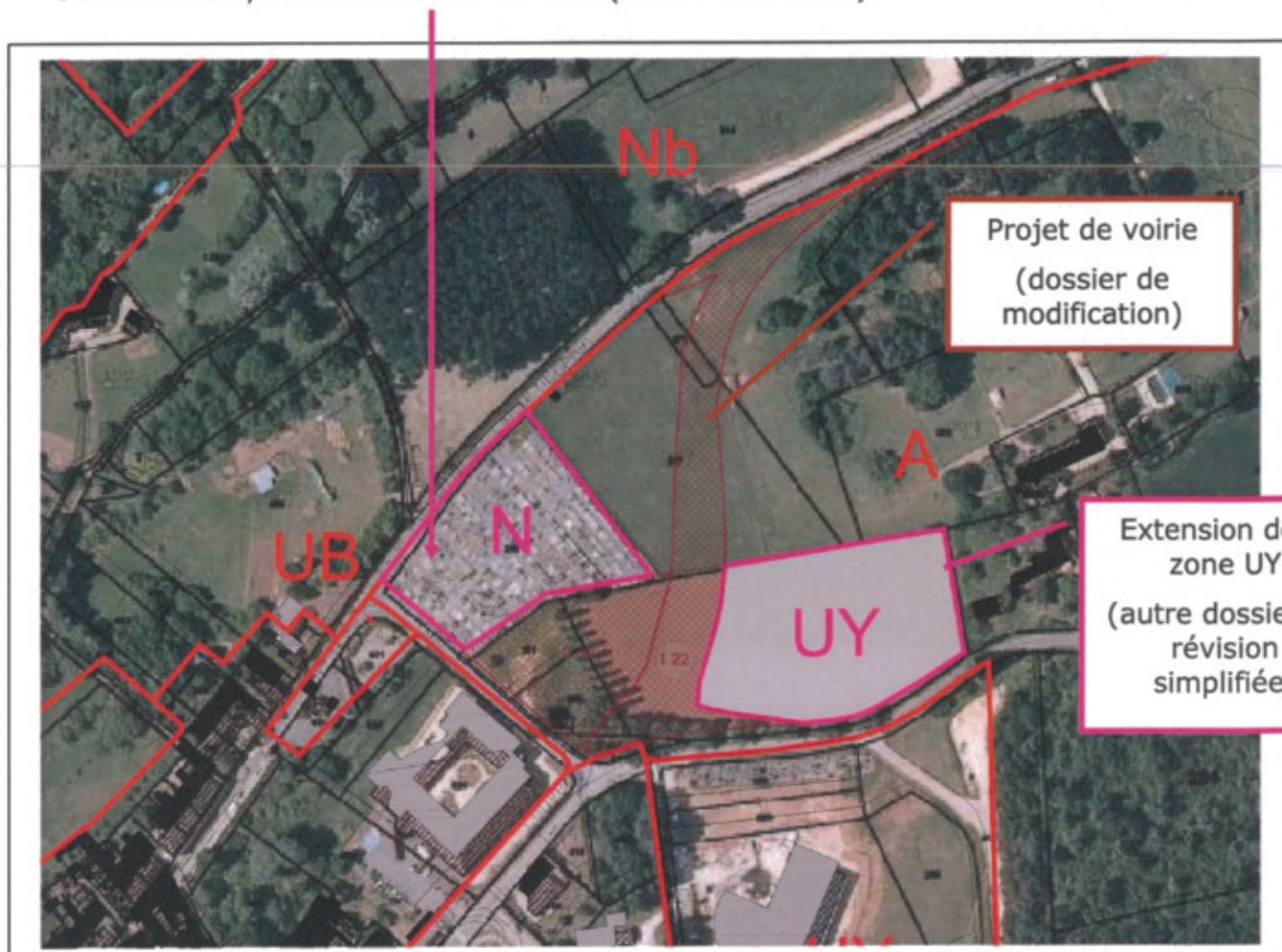
Le projet prévoit donc de :

- laisser en zone UY le bâtiment municipal (0,07ha) ;
- classer en zone Nh l'ancienne menuiserie ainsi que la « dent creuse » entre les deux bâtiments précédemment cités (0,54ha) ;
- classer en zone N les parties de parcelles à l'est de l'ancienne menuiserie (0,41ha).

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie des zones concernées</b> (en ha)	- zone UY = 1,02	- zone UY = 0,07 - zone Nh = 0,54 - zone N = 0,41
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone UY = 0,78	- zone UY = 0 - zone Nh = 0,2
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire la zone UY (activités) en raison de l'arrêt définitif de l'activité de menuiserie, mais conserver ce zonage sur le bâtiment municipal,</li> <li>- classer en zone Nh les anciens bâtiments d'activités (aujourd'hui habitation et gîte) et leurs abords.</li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Collectif et individuel</li> <li>- Borne 1 à 400m</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	- les boisements limitrophes.	

## 2.6. Le Bourg - Cimetière

Le projet de révision a pour objectif de classer en zone N l'emprise du cimetière de Sainte-Alvère, actuellement en zone A (erreur matérielle).



	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie des zones concernées</b> (en ha)	- zone A = 0,56	- zone N = 0,56
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	- régulariser le zonage au niveau du cimetière (erreur matérielle).	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Collectif</li> <li>- Bornes 14 et 15</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les abords de la RD32 en maintenant en zone non constructible la partie basse des terrains (qualité paysagère de cette entrée de ville),</li> <li>- l'ER pour un futur parking.</li> </ul>	

### 3. COMMUNE DE PAUNAT

#### 3.1. Lieu-dit Malivert



Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone Nh existante, vers le sud de 0,20 ha. Zonage actuel de ces parcelles : A.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone Nh = 2,65	- zone Nh = 2,85
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 1,09	- zone Nh = 1,29
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	- étendre légèrement la zone Nh vers le sud-est afin de permettre la densification de ce secteur.	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Insuffisant : puisard 16 à 400 m</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	- vocation agricole des parcelles environnantes.	

### 3.2. Lieu-dit Vaudune

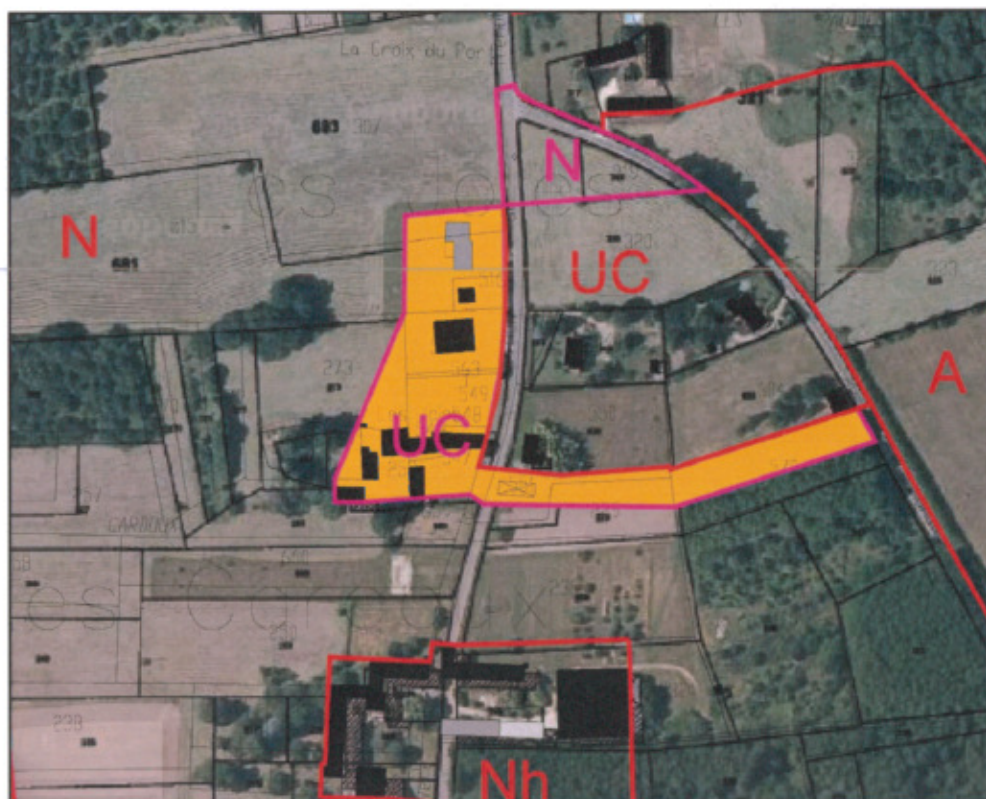


Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone Nh existante, vers l'ouest de 0,30 ha. Zonage actuel de ces parcelles : A.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone Nh = 5,05	- zone Nh = 5,35
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 1,13	- zone Nh = 1,43
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	- étendre un peu la zone Nh vers le nord (dent-creuse), - ne pas compromettre l'activité agricole de ce secteur. Le terrain nouvellement classé en Nh et la zone A sur la parcelle 33 sont, de par la topographie des lieux, complètement déconnectés. Ainsi le classement en Nh ne sera pas préjudiciable à l'activité agricole.	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Inexistant</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	- les boisements en périphérie (EBC) - l'activité agricole	



## 4.2. Lieu-dit Les Joies



Le projet de révision a pour objectif d'étendre la zone UC existante :

- vers le sud pour permettre des constructions éventuelles dans le prolongement du bâti existant (zonage actuel de ces parcelles : N) ;
- vers l'ouest, pour intégrer le bâti existant et permettre éventuellement de combler une « dent creuse » (zonage actuel de ces parcelles : N).

En contrepartie et afin de ne pas trop accroître la consommation de surface, le projet de révision prévoit de reclasser en zone N 0,3 ha de zone actuellement UC, à l'intersection de la RD N°30 et de la VC N°4.

	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie de la zone concernée</b> (en ha)	- zone UC = 2,19	- zone UC = 2,99
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone UC = 0,7	- zone UC = 1,12
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inclure les constructions existantes à l'ouest de la route (dans le site inscrit),</li> <li>- densifier ce hameau en redessinant son contour.</li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- individuel</li> <li>- Borne 24 à 200 m environ</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le site inscrit du cingle de Trémolat,</li> <li>- zone incluse dans le périmètre de protection éloignée des sources et captages AEP du Gour et du Vivier,</li> <li>- ne pas amplifier le phénomène de rue en maintenant des respirations entre chaque zones urbanisées.</li> </ul>	

### 4.3. Lieu-dit La Filolie



L'objectif est :

- d'étendre la zone Nh existante vers l'ouest (0,05 ha) afin de permettre l'implantation d'une construction dans la « dent creuse » existante, en recul de la VC N°201 ;
- de reclasser le site de la carrière abandonnée et remis en état en N (3,11 ha).

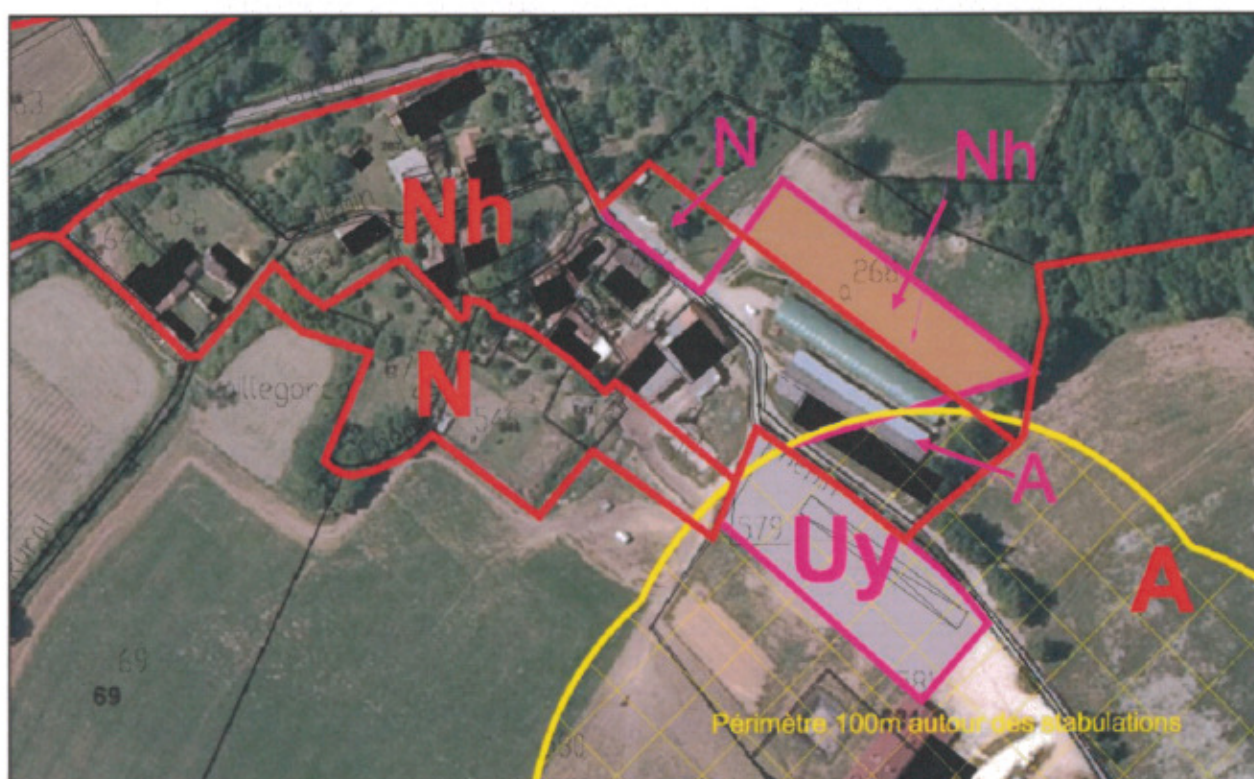
	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie des zones concernées</b> (en ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone Nh = 3,77</li> <li>- zone UY = 3,11</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone Nh = 3,82</li> <li>- zone UY = 0</li> <li>- zone N = 3,06</li> </ul>
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone Nh = 0,4</li> <li>- zone UY = 0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone Nh = 0,45</li> </ul>
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- déclasser la zone UY car la carrière d'extraction n'est plus en activité et le site a été remis en état (classement en N),</li> <li>- étendre un peu la zone Nh au nord-ouest, mais avec un recul par rapport à la route afin de ne pas amplifier le phénomène de rue.</li> </ul>	
<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Puisard 11</li> <li>- Desservi</li> </ul>	
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zone inondable dans la vallée de la Dordogne,</li> <li>- zone concernée par un risque faible de retrait-gonflement des argiles.</li> </ul>	

## 5. COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-BATONS

### 5.1. Lieu-dit Guillegorce

Le projet de révision a pour objectif :

- de classer en zone UY un emplacement afin de permettre l'installation d'un bâtiment d'activités non agricole (stockage de matériaux et d'engins) à côté de bâtiments agricoles (0,3 ha) ;
- modifier l'enveloppe de la zone constructible de la parcelle 268, tout en conservant la même surface (transfert de constructibilité). Ce projet permettra d'éloigner la zone Nh du périmètre de protection de la stabulation, et de supprimer de la zone Nh un terrain de faible profondeur face à une habitation existante sur la parcelle 496.



	PLUi de 2006	PLUi révisé
<b>Superficie des zones concernées</b> (en ha)	- zone Nh = 1,62	- zone Nh = 1,58 - zone UY = 0,3
<b>Superficie disponible</b> (en ha)	- zone Nh = 0,5	- zone Nh = 0,5 - zone UY = 0,3
<b>Objectifs de la révision simplifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'installation d'un bâtiment d'activités non agricole (stockage de matériaux et d'engins) à côté de bâtiments agricoles,</li> <li>- prendre en compte le périmètre de protection autour du bâtiment agricole d'élevage</li> <li>- modifier l'enveloppe de la zone constructible de la parcelle 268 tout en conservant la même surface (transfert de constructibilité).</li> </ul>	

<b>Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau potable</li> <li>- Electricité</li> <li>- Assainissement</li> <li>- Défense incendie</li> <li>- Voirie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservi par Ø 63</li> <li>- Desservi</li> <li>- Individuel</li> <li>- Prévoir une réserve incendie</li> <li>- Chemin rural goudronné</li> </ul>
<b>Enjeux à préserver/ servitudes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'exploitation agricole et les périmètres de réciprocité de 100 m autour des stabulations (ICPE aux normes),</li> <li>- interdire les activités nuisantes (bruit et pollutions) du futur bâtiment d'activités artisanales (menuiserie /charpente).</li> </ul>

## 6. TABLEAU DES NOUVELLES SUPERFICIES DES ZONES

L'évolution des surfaces des zones du PLUi, suite aux modifications apportées, est détaillée dans le tableau suivant.

Zones du PLUi	Superficie avant révision selon le bilan 2012 (en ha)		Superficie après révision (en ha)		Différence (en ha)	
	Total	Disponible	Total	Disponible	Total	Disponible
UA	24,1	-	24,1	-	0	-
UB	61,6	20,1	61,6	20,1	0	0
UC	78,5	15,0	79,3	15,4	+ 0,8	+ 0,4
UY*	12,2	3,3	9,2	4,0	- 3,0	+ 0,7
1AU	58,3	33,9	58,4	34,0	+ 0,1	+ 0,1
2AU	4,6	4,5	4,6	4,5	0	0
Nh	135,8	50,8	135,2	50,2	-0,6	-0,6
N	5 689,4	-	5 692,2	-	+ 2,8	-
A	2 250,5	-	2 250,4	-	- 0,1	-
TOTAL	8 315,0	127,6	8 315,0	128,2	0	+ 0,6

**Globalement, les surfaces disponibles à l'urbanisation à court terme ont été augmentées de 0,6 ha. Cette augmentation se répartie ainsi :**

- surfaces disponibles destinées aux zones d'habitation : -0.1 ha ;
- surfaces disponibles destinées aux activités : +0.7 ha.

**Cela représente une augmentation de moins de 0,5% par rapport aux superficies disponibles au bilan 2012.**

\* La superficie totale de la zone UY tient compte des modifications apportées par la procédure de révision simplifiée spécifique à l'extension de la zone d'activités des Maîmes.

# Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Modification n°2

#### Notice de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	APPROUVÉ
ELABORATION PLUi	Le	Le 18/10/2006
MODIFICATION N°1	Le	Le 02/10/2013
REVISION SIMPLIFIEE N°1	Le	Le ....
REVISION SIMPLIFIEE N°2	Le	Le
MODIFICATION N°2	Le 10/03/2016	Le

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du .....

• Le Président,

• Bureau d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano – 33.000 BORDEAUX  
Tél 05.56.44.00.25 – [contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)



# Sommaire

---

<b>1 – Contexte et objet de la Modification n°2 du PLUi .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Présentation et exposé des motifs de la Modification n°2.....</b>	<b>2</b>
Point A : Introduction de la possibilité de construire annexes et extensions en zones A et N .....	2
Point B : Ajuster l'article 7 des dispositions applicables aux zones N et A .....	6
Point C : Ajuster l'article 9 des dispositions applicables aux zones Nh et NL .....	8
Point D : Modifier l'article 8 du règlement, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	10
Point E : Modifier les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement en zone 1AU .....	12
Point F : Préciser les conditions d'urbanisation (article 2 du règlement) en zones UB, UC, UY, 1AU, A et N.....	14
Point G : Adaptations réglementaires consécutives à la suppression du COS.....	17
Point H : Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	20
Point I : Transformation d'une zone UB en zone UY à Ste Alvère-St Laurent Les Bâtons.....	22
Point J : Ajout d'un emplacement réservé.....	27
Point K : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage de la commune de Paunat .....	28

## 1 – Contexte et objet de la Modification n°2 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex communauté de communes Terroir de la Truffe a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 18 octobre 2006. Le PLUi a fait l'objet :

- d'une procédure de modification, approuvée le 02 octobre 2013.
- D'une révision simplifiée liée à l'extension de la zone d'activités des Maîmes (zone UY) sur la commune de Sainte-Alvère
- D'une révision simplifiée du PLUi pour étendre de manière localisée et restreinte quelques zones constructibles sur les 4 communes couvertes par le PLUi

Notons que le territoire de la communauté de communes Terroir de la Truffe a évolué suite à la fusion de Ste Alvère et de St Laurent des Bâtons en une commune nouvelle.

Par la délibération du conseil communautaire datée du 10 mars 2016, la communauté de communes a décidé d'apporter de nouvelles modifications au PLUi en lien avec :

- L'entrée en vigueur de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques en date du 06.08.2015. Certaines dispositions de cette loi faisant l'objet d'une application à caractère immédiat, ont des incidences notables sur le territoire du Terroir de la Truffe, notamment en matière de constructibilité en zone agricole et naturelle.
- La nécessité pour le territoire de disposer d'un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A ou N, sans compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère des sites.
- L'ajustement de certaines dispositions réglementaires du PLUi, afin de rectifier des incohérences et de mieux considérer les spécificités du territoire.
- La création d'un emplacement réservé pour la mise en place d'un cheminement piéton et le maintien de la continuité des jardins familiaux, dans le cadre de l'aménagement du bourg de Sainte-Alvère-Saint-Laurent Les Bâtons.

Ces évolutions peuvent être effectuées par délibération du Conseil Communautaire, après notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour avis, avant l'ouverture de l'enquête publique, dans le cadre d'une **procédure de modification**. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre légal d'une procédure de modification, conformément à l'article **L.153-36 du Code de l'Urbanisme**, et dans la mesure où cette modification n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone 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.

## 2 – Présentation et exposé des motifs de la Modification n°2

### Point A : Introduction de la possibilité de construire annexes et extensions en zones A et N

---

#### 1. Le contexte réglementaire

La loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite loi «Macron » introduit la possibilité de construire des annexes et extensions en zones agricoles ou naturelles. Les collectivités souhaitant adapter le règlement de zones A et N de leur PLU aux dispositions de la loi Macron doivent préciser les conditions de ces constructions.

Ainsi, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

#### 2. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite adapter le règlement des zones A et N de son PLUi, afin de permettre l'évolution du bâti existant et du patrimoine ancien, à travers la création d'annexes et d'extensions. Cette disposition doit être accompagnée de précisions réglementaires relatives à « **la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions ou annexes permettant **d'assurer leur insertion** dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone», conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Cette règle offre plus de souplesse et permet d' étoffer le bâti existant en milieu rural, sans toutefois générer de nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il contribue à la pérennisation et à l'évolutivité des habitations en zone naturelle ou agricole, et au maintien d'une certaine qualité de vie et d'habitat à la campagne.

La communauté de commune souhaite porter une attention particulière à son patrimoine ancien, souvent modeste sur le Terroir de la Truffe. En effet, il convient de prendre en compte dans la modification du règlement, la petite superficie des bâtiments d'habitation situés en zone rurale. C'est pourquoi la CDC fait le choix :

- de ne pas imposer de superficie minimum au bâti principal pour pouvoir créer annexes et extensions
- d'autoriser une emprise au sol suffisamment importante pour laisser une large marge d'évolution et plus de souplesse aux petits habitations situées en campagne, et ne pas privilégier les grandes bâtisses.

La collectivité souhaite **réglementer les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation selon les conditions suivantes** :

- **Conditions d'implantation** : extensions dans la continuité du bâti principal ;
- **Conditions de hauteur** : ne pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans dépasser R+1.
- **Conditions d'emprise et de densité** : 50% maximum de l'emprise au sol initiale du bâtiment. L'emprise au sol totale sera limitée à 50m<sup>2</sup>.

La collectivité souhaite réglementer **les annexes** selon les conditions suivantes :

- **Conditions d'implantation** : dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines, dans un rayon de 25 mètres. ;
- **Conditions de hauteur** : s'apprécie à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions
- **Conditions d'emprise et de densité** : limitée à 50m<sup>2</sup> au total (les piscines ne sont pas comprises) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Ces conditions favorisent le regroupement des constructions, la compacité et l'intégration des nouveaux éléments dans le paysage bâti et naturel.

Dans ce but, la Communauté de communes modifie les articles du règlement de PLUi suivants :

- L'article 2 des dispositions applicables à la zone A
- Les articles 2 et 10 des dispositions applicables à la zone N

### 3. Traductions réglementaires au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- 
- L'article 2 des dispositions applicables à la zone A est ainsi modifié :

#### ARTICLE A 2

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que** :

(...)

~~7) Les bâtiments annexes et les piscines,~~

*De plus, sont admises les extensions et les annexes de bâtiments existants à usage d'habitation selon les conditions suivantes :*

- *Les extensions et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site*
- **Conditions d'implantation** : *Les extensions doivent être dans la continuité du bâti principal. Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines, dans un rayon de 25 mètres.*
- **Conditions de hauteur** : *la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans jamais dépasser R+1.*

*La hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.*

- **Conditions d'emprise et de densité** : *les extensions ne doivent pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant étant appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'emprise au sol totale sera limitée à 50m<sup>2</sup>.*

*L'emprise au sol totale des annexes sera limitée à 50m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas comprises) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée et devra rester dans la zone d'implantation définie ci-avant. Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.*

- L'article 2 des dispositions applicables à la zone N est ainsi modifié :

#### ARTICLE N 2

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Sont admises :*

1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

~~— L'aménagement et l'extension des constructions existantes, la SHON réalisée en extension ne pouvant excéder 120m<sup>2</sup>.~~

- Les campings dits "à la ferme" soumis à simple déclaration ainsi que les gîtes ruraux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

~~— les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.~~

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**5) les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation, selon les conditions définies comme suit :**

- Les extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- **Conditions d'implantation** : Les extensions doivent être dans la continuité du bâti principal.
- **Conditions de hauteur** : la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans jamais pouvoir dépasser 2 niveaux soit R+1.
- **Conditions d'emprise et de densité** : les extensions ne doivent pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant étant appréciée à la date d'approbation du PLUi). L'emprise au sol totale sera limitée à 50m<sup>2</sup>.

**6) les annexes de bâtiments, selon les conditions définies comme suit :**

- Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site

- **Conditions d'implantation** : Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines, dans un rayon de 25 mètres.
- **Conditions de hauteur** : La hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.
- **Conditions d'emprise et de densité** : L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas comprises) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée et devra rester dans la zone d'implantation définie ci-avant. Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

De plus :

1) Dans le secteur Nh, sont admises, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations à usage d'habitation.

~~- Les bâtiments annexes ainsi que les piscines et les clôtures qui leur sont liés.~~

~~- Les défrichements limités, justifiés par l'implantation des constructions autorisées~~

- L'article 10 des dispositions applicables à la zone N est ainsi modifié :

#### ARTICLE N 10

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

##### 2) Règle

- dans les secteurs Nh, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1.

~~- dans le cas de l'extension d'une construction existante, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre,~~

- dans le cas de l'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans pouvoir dépasser R+1..

~~- les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.~~

- dans le cas de bâtiments annexes, la hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.

## Point B : Ajuster l'article 7 des dispositions applicables aux zones N et A

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite modifier l'article 7 des dispositions applicables aux zones N et A, afin de réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette distance était fixée à 4m en zone N et 3m minimum en zone A, avant la modification. En revanche, pour les autres zones du PLUi, cette distance a été fixée à 0 ou 3m minimum.

Ainsi, par cohérence, la communauté de communes souhaite **réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à 0 ou 3m minimum en zone N et A.**

### 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- L'article 7 de la zone N est modifié de la manière suivante :

#### ARTICLE N 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres. ~~sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :~~*

*~~– lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.~~*

*~~– pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.~~*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

- L'article 7 de la zone A est modifié de la manière suivante :

#### ARTICLE A 7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*1) ~~A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~*

*2) ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.~~*

*Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

## Point C : Ajuster l'article 9 des dispositions applicables aux zones Nh et NL

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite faire évoluer les dispositions réglementaires applicables :

- au secteur Nh, défini comme secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- au secteur NL, pouvant accueillir des activités à usage de loisirs

L'article 9 applicable à ces deux secteurs fixe une emprise au sol maximale des constructions à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Or cette disposition est, d'une part, imprécise quant à la prise en compte des extensions et/ou des annexes liées aux bâtiments existants. D'autre part, le taux maximal d'emprise au sol est inadapté à la configuration des terrains dans ce contexte territorial.

Ce taux de 15% est particulièrement restrictif et configuré pour des projets sur grandes parcelles. A titre d'illustration, un projet d'une emprise au sol de 220m<sup>2</sup> (exemple : une maison de 130 m<sup>2</sup> + annexe de 50m<sup>2</sup> + extension future de 40m<sup>2</sup>) implique nécessairement un terrain de 1460m<sup>2</sup> minimum.

Or, il convient de permettre la réalisation de projets sur des parcelles plus petites. Les superficies des unités foncières tendent à se réduire, dans un contexte de gestion économe du foncier, y compris en milieu rural. De plus, les limites de zones Nh et NL sont souvent resserrées autour des bâtiments existants, réduisant les superficies réellement constructibles et laissant peu de marge d'implantation au nouveau bâti. En outre, les constructions ou projets de constructions peuvent représenter des emprises au sol importantes, souvent supérieures à 200m<sup>2</sup>, en cohérence avec les caractéristiques de l'habitat local : maison individuelle, de 5 pièces et plus, avec garages et autres annexes, et perspectives d'évolution de l'habitation (extension)...

De ce fait, il **convient d'augmenter de manière modérée le coefficient d'emprise au sol, à 25%**, pour apporter davantage de souplesse aux projets, pour favoriser la densification douce et la compacité des constructions au sein d'une même unité foncière, et assurer la concrétisation de projets qui répondent aux attentes des propriétaires, en matière d'habitat ou de loisirs à la campagne.

L'augmentation de l'emprise au sol en zone Nh ou NL ne remet pas en question l'économie générale du PADD. Elle n'engendre pas de nouvelle consommation d'espace agricole, naturel ou forestier puisque l'augmentation du taux d'emprise au sol est rendue possible au sein des enveloppes délimitées de zones Nh et NL. Il s'agit de secteurs généralement déjà bâtis et destinés à être étoffés, densifiés. La modification ne porte pas atteinte aux espaces naturels et agricoles, et assure le respect de la « campagne nature » tout en valorisant les atouts de la « campagne cadre de vie ».

La modification vise à **préciser les constructions prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol, et à augmenter modérément le coefficient d'emprise au sol maximum.**

## 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'article 9 de la zone N est modifié de la manière suivante :

### ARTICLE N 9

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En zones Nh et NL, l'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

*En zones Nh et NL, l'emprise au sol totale incluant les bâtiments, les extensions et les annexes liées à ces bâtiments, est fixée à un taux maximum de 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et leurs aménagements (terrasses, bâtiments) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol totale.*

## Point D : Modifier l'article 8 du règlement, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite modifier l'article 8 du règlement des zones UB, UC, UY, 1AU, A et N.

La distance d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, au sein des zones précitées, était de 6mètres avant modification.

La collectivité fait le choix de réduire cette distance **en la fixant à 3 mètres**.

### 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- L'article 8 des zones UB, UC, UY, et 1AU est ainsi modifié :

*IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

*1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~6-mètres~~ 3 mètres.*

*2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

- L'article 8 de la zone A est ainsi modifié :

*IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

*1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~6-mètres~~ 3 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.*

*2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

- L'article 8 de la zone N est ainsi modifié :

*IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

*1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres, ~~cette distance étant portée à 6 mètres dans les secteurs Nh et NL~~. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.*

*2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

## Point E : Modifier les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement en zone 1AU

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

Le règlement de la zone 1AU précise les conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement uniquement pour deux configurations : pour les zones desservies ou en attente de l'assainissement collectif.

Or, des zones 1AU du PLUi comprennent des terrains situés hors des zones concernées ou prévues en assainissement collectif, telles que définies par le schéma directeur d'assainissement. De ce fait, une partie du potentiel foncier constructible du PLUi n'est pas pris en compte par l'article 4 du règlement de la zone 1AU.

La Communauté de communes souhaite modifier l'article 4 du règlement applicable à la zone 1AU afin de permettre la construction sur les terrains situés hors des zones desservies ou prévues en assainissement collectif.

### 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'article 4 du règlement de la zone 1AU est ainsi complété :

#### ARTICLE IAU 4

*CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL*

#### **3) Assainissement**

##### a - Dispositions générales

*Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.*

*Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales peut être admis dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.*

##### b - Dispositions applicables en l'absence ou dans l'attente du réseau public

*Lorsque le terrain est situé en dehors des zones prévues en assainissement collectif (telles qu'elles sont définies par le schéma directeur d'assainissement), l'installation de dispositifs d'assainissement peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.*

*Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.*

*Dans tous les cas, le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.*

*En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.*

*Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.*

## Point F : Préciser les conditions d'urbanisation (article 2 du règlement) en zones UB, UC, UY, 1AU, A et N.

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite préciser les conditions d'urbanisation des terrains constructibles en zones agricoles, naturelles, et urbaines de densité moyenne, afin de mieux prendre en compte leur caractère boisé. Son objectif est de prendre en considération cette spécificité du territoire dans le règlement d'urbanisme, en portant attention à deux enjeux :

- la préservation des massifs boisés sensibles qui ponctuent le territoire et constituent un élément fondamental du patrimoine végétal et de la trame verte du Terroir de La Truffe ;
- l'exposition des biens et des personnes au risque de feux de forêt.

La constructibilité de certains terrains boisés ou en lisière de forêt présente un risque à la fois pour la pérennité et l'intégrité des entités forestières mais aussi pour la protection des biens et des personnes contre les incendies. La construction sur des parcelles boisées peut impliquer :

- des défrichements portant atteinte aux massifs forestiers à forte valeur écologique et paysagère,
- la création d'interfaces entre bâti et espace boisé, multipliant les risques d'incendie et de leur propagation.

La Communauté de communes souhaite **soumettre la construction des terrains occupés ou à proximité immédiate de massifs forestiers sensibles à deux conditions : le respect des massifs boisés sensibles, et la présence d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la protection des habitations.**

**En outre, par cohérence, il convient de supprimer l'admission des défrichements, y compris limités, en zones agricoles et naturelles.**

### 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- L'article 2 du règlement des zones UB, UC est modifié comme suit :

#### *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

*Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article [U 1], notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition ~~de respecter~~ :*

- ~~d'une part, de respecter~~ les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- ~~d'autre part, de respecter~~ les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- *que les constructions ne portent pas atteinte à un massif boisé sensible, et qu'elles disposent d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

- L'article 2 du règlement de la zone UY est modifié comme suit :

ARTICLE UY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

**A condition ~~de respecter~~ :**

- ~~d'une part,~~ *de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),*
- ~~d'autre part,~~ *de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.*
- *que les constructions ne portent pas atteinte à un massif boisé sensible, et qu'elles disposent d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

- L'article 2 du règlement de la zone 1AU est modifié comme suit :

ARTICLE 1 AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A condition** que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **ne sont admis que** :

1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes, équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services).

2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de la réalisation desdits équipements, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, de bureau et de services ainsi que leurs annexes.

3) *les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

- L'article 2 du règlement de la zone A est complété comme suit :

**ARTICLE A 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que :**

(...)

*9) les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

- L'article 2 du règlement de la zone N est complété comme suit :

**ARTICLE N 2**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises :**

(...)

*8) les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

## **Point G : Adaptations réglementaires consécutives à la suppression du COS**

---

### **1. Le contexte réglementaire**

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (A.L.U.R.) n° 2014 - 366 du 24 mars 2014, publiée au journal officiel du 26 mars 2014 supprime le coefficient d'occupation des sols (COS, tels qu'il existait à l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Le COS a souvent eu pour effet de limiter les droits à construire, ce qui s'avère aujourd'hui contraires aux objectifs de lutte contre le gaspillage du foncier et aux efforts de densification.

**D'application immédiate, cette disposition peut être intégrée au règlement d'urbanisme du PLUi de la Communauté de communes.**

### **2. La modification envisagée et sa justification**

Le PLUi actuel de la Communauté de communes Terroir de la Truffe fixait un coefficient d'occupation du sol, par le biais de l'article 14 du règlement, au sein de zones UB, UC, 1AU, et A.

Le taux d'occupation du sol n'était pas réglementé dans les autres zones ou secteurs, mais pouvait être « compensé » par un taux d'emprise au sol, comme c'était le cas en zone UY, Nh et NL.

La suppression du COS, par application immédiate de la loi ALUR, modifie les modalités d'urbanisation et génère un impact sur la densification potentielle, particulièrement dans les zones où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

De ce fait, la communauté de communes souhaite modifier son règlement en intervenant notamment sur l'article 9 dédié à l'emprise au sol des constructions, afin de :

- maîtriser les formes urbaines et permettre une densité raisonnée et adaptée à chaque contexte bâti ou non bâti,
- limiter la densité au sein de secteurs où la desserte et la capacité des réseaux publics pourraient être insuffisantes.

Le règlement du PLUi proposait un coefficient d'occupation du sol dégressif en fonction de la densité et de l'organisation des formes bâties de chaque zone identifiée.

Il convient de prolonger cette logique dans la définition des taux d'emprise au sol, dans le cadre de la modification du règlement.

**En zone UA et UCa**, aucun COS n'était fixé par le règlement. Ces zones correspondent à un tissu de centre-bourg ou de hameau ancien, dense, régies par un règlement respectant l'ordonnance des formes bâties et le dispositif spatial et fonctionnel existant. De plus, au regard de la diversité des unités foncières et des superficies parcellaires, la mise en place d'un COS n'était pas pertinente. De ce fait, la collectivité souhaite poursuivre cette logique et ne pas réglementer l'emprise au sol dans ces deux zones.

**En zones UB et UC**, un COS avait été fixé de manière dégressive, respectivement à 0.3 et 0.2. Elles correspondent à des zones bâties à dominante résidentielle en extensions des noyaux anciens, où le tissu urbain est plus lâche. La surface de plancher potentielle au sein de ces deux zones était par ailleurs maîtrisée par une règle de hauteur (article 10), fixée à R+1 maximum. En revanche, aucun taux d'emprise au sol n'était proposé.

La suppression du COS a donc un impact sur les conditions d'urbanisation.

La collectivité souhaite donc **modifier l'article 9 des zones UB et UC**, afin :

- d'instaurer un coefficient d'emprise au sol maximum et dégressif entre zones UB et UC
- permettre une densification potentielle supérieure, dans l'objectif d'une gestion plus économe du foncier, sans dénaturer le caractère du tissu bâti local.

**L'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière en zone UB et 30% de l'unité foncière en zone UC.**

**En zone UY**, le COS n'était pas réglementé, tandis que l'emprise au sol était fixée à 50% maximum de l'unité foncière. L'article 9 reste donc inchangé.

**En zone 1AU**, le COS était fixé à 0.2, pour une hauteur bâtie maximum de R+1.

Pour répondre aux mêmes objectifs énoncés pour les zones UB et UC, la collectivité décide compenser la suppression du COS par un taux d'emprise au sol de **30% de l'unité foncière en zone 1AU**.

**En zone A**, un COS de 0.2 était fixé uniquement pour les habitations autorisées, combiné à une règle de hauteur de R+1 maximum. Le règlement laissait donc libre l'occupation de terrains pour les bâtiments d'activités, afin d'optimiser le foncier agricole.

La collectivité souhaite prolonger cette règle, en modifiant l'article 9 de la zone A, **uniquement pour les habitations : l'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière**.

**En zones N**, l'article 14 ne réglementait que la densité d'occupation de terrains de camping et de stationnement de caravanes. Cette règle est donc déplacée à l'article 9 de la même zone (NL).

### **3. Traductions réglementaires au Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

- L'article 14 de l'ensemble des zones du PLUi est supprimé comme suit :

~~ARTICLE (...) 14~~

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Non-réglementé.~~

~~Article supprimé~~

- L'article 9 des dispositions applicables à la zone UB est ainsi ajusté :

~~ARTICLE UB 9~~

~~EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS~~

~~Non-réglementée.~~

~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.~~

- L'article 9 des dispositions applicables à la zone UC est ainsi ajusté :

*ARTICLE UC 9*

*EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

~~Non réglementée.~~

*En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les autres cas.*

- L'article 9 des dispositions applicables à la zone 1AU est ainsi ajusté :

*ARTICLE 1AU 9*

*EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

~~Non réglementée.~~

*L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.*

- L'article 9 des dispositions applicables à la zone A est ainsi ajusté :

*ARTICLE A 9*

*EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

~~Non réglementée.~~

*L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation visées à l'article A.2 ne peut excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.*

*Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres cas.*

- L'article 9 des dispositions applicables à la zone N est complété par la mention suivante :

*ARTICLE N 9*

*EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

- *Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.*

## **Point H : Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination**

---

### **1. Le contexte réglementaire**

Selon les dispositions de l'article **R.151-35 du Code de l'Urbanisme**, « *dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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 de bâtiments situés en zones naturelles ou agricoles n'est possible que si ces bâtiments sont désignés et repérés sur le document graphique de PLUi.

### **2. La modification envisagée et sa justification**

Le PLUi actuel de la Communauté de communes Terroir de la Truffe autorise le changement de destination uniquement en zone N.

La communauté de communes souhaite appliquer ce dispositif sur l'ensemble des zones N ET A.

Pour cela, il convient de procéder à un inventaire précis des bâtiments dans ces deux zones, afin de :

- faire évoluer les usages et permettre une diversification des activités au sein des zones agricoles ou naturelles, ,
- pérenniser et permettre un entretien du patrimoine ancien et par le biais de la réhabilitation et de la reconversion du bâti existant
- en veillant à ne pas compromettre les espaces et les activités agricoles et à ne pas dénaturer les paysages.

Ce recensement offre une possibilité de réinvestir le bâti existant en milieu rural et de valoriser le patrimoine en présence. Il constitue une opportunité pour la collectivité de proposer une offre de logements ou de locaux d'activités sans consommer d'espace naturel, agricole ou forestier, à condition que tout projet de changement de destination respecte l'activité agricole et la qualité des paysages.

De ce fait, la Communauté de communes souhaite procéder à la désignation des bâtiments dans les zones agricoles ou naturelles et compléter son règlement d'urbanisme, afin de permettre leur changement de destination, et de prendre en compte les conditions telles que définies dans le Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments ont été sélectionnés en veillant à la qualité et au caractère des constructions, liés à un certain intérêt architectural ou patrimonial, écartant les bâtiments en matériaux légers.

### **3. Traductions réglementaires au Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

La liste et le repérage géographique des bâtiments désignés par le PLUi sont précisés **sur le document graphique de zonage** et dans le **recueil associé**. Le changement de destination des bâtiments désignés demeure soumis aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme et aux conditions définies par le règlement, notamment en matière de capacités des réseaux existants.

- L'article 4 des Dispositions générales du règlement est complété par la mention suivante :

#### ARTICLE 4

##### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

#### **4) Les bâtiments pouvant changer de destination**

*Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments situés en zone A ou N, 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.*

- L'article 2 des dispositions applicables à la zone A, est complété par la mention suivante :

#### ARTICLE A 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Le changement de destination des bâtiments désignés par le PLUi, qui sont identifiés sur le Document Graphique du règlement. Ce changement de destination est admis aux conditions suivantes :*

- *le projet de changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,*
- *la destination projetée doit être à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique, de commerce ou de bureaux,*
- *le projet ne doit pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics desservant les bâtiments.*

- L'article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières», du chapitre des **Dispositions applicables à la zone N**, est modifié et complété de la manière suivante :

#### ARTICLE N 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont admises :*

- 1) *Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :*

~~*–la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,*~~

- *Le changement de destination des bâtiments désignés par le PLUi, qui sont identifiés sur le Document Graphique du règlement. Ce changement de destination est admis à condition que le projet de changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que la destination projetée soit à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique, de commerce ou de bureau.*

## Point I : Transformation d'une zone UB en zone UY à Ste Alvère-St Laurent Les Bâtons

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

La Communauté de communes souhaite corriger **une incohérence de zonage** sur la commune nouvelle de Ste Alvère-St Laurent Les Bâtons.

En effet, un secteur situé au droit de la RD32, à l'entrée Est du bourg de St Laurent est actuellement occupé par des bâtiments d'activités : il regroupe un local technique municipal et des bâtiments d'activités à dominante artisanale.

Ces terrains ont été classés en zone UB, zone correspondant, aux secteurs d'extensions récentes des noyaux anciens de bourgs accueillant majoritairement de l'habitat, s'articulant selon les cas, à des commerces, des équipements ainsi que des activités non génératrices de nuisances (d'après le rapport de présentation du PLUi).

Or, les parcelles en question forment un secteur dédié à des activités, établies en ordre dispersé et en retrait de l'alignement. Quelques habitations éparses sont implantées sur le pourtour, sans lien avec les bâtiments d'activités. Les volumes bâtis sont importants, en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

De ce fait, la vocation du secteur répond aux caractéristiques d'une zone UY, définie comme secteurs destinés à l'implantation de constructions à usage commercial, artisanal ou industriel ainsi que les habitations liées à leur fonctionnement (d'après le rapport de présentation du PLUi).



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Au regard des caractéristiques de l'occupation des terrains, la Communauté de communes souhaite procéder à une modification du zonage : la création d'une zone UY en remplacement d'une partie de la zone UB, permettra une **meilleure adéquation entre la vocation du site, le zonage et les règles qui s'y appliquent.**

Cette zone UY maintient la constructibilité des terrains, mais en précise la destination. Cet ajustement de zonage ne modifie pas les orientations définies par le PADD, n'affecte pas d'espace boisé classé ou de zone agricole ou naturelle, et ne génère pas de risque de nuisances, puisque la zone UY nouvellement créée s'appuie sur le bâti existant et délimite un périmètre en cohérence avec la vocation actuelle du site.

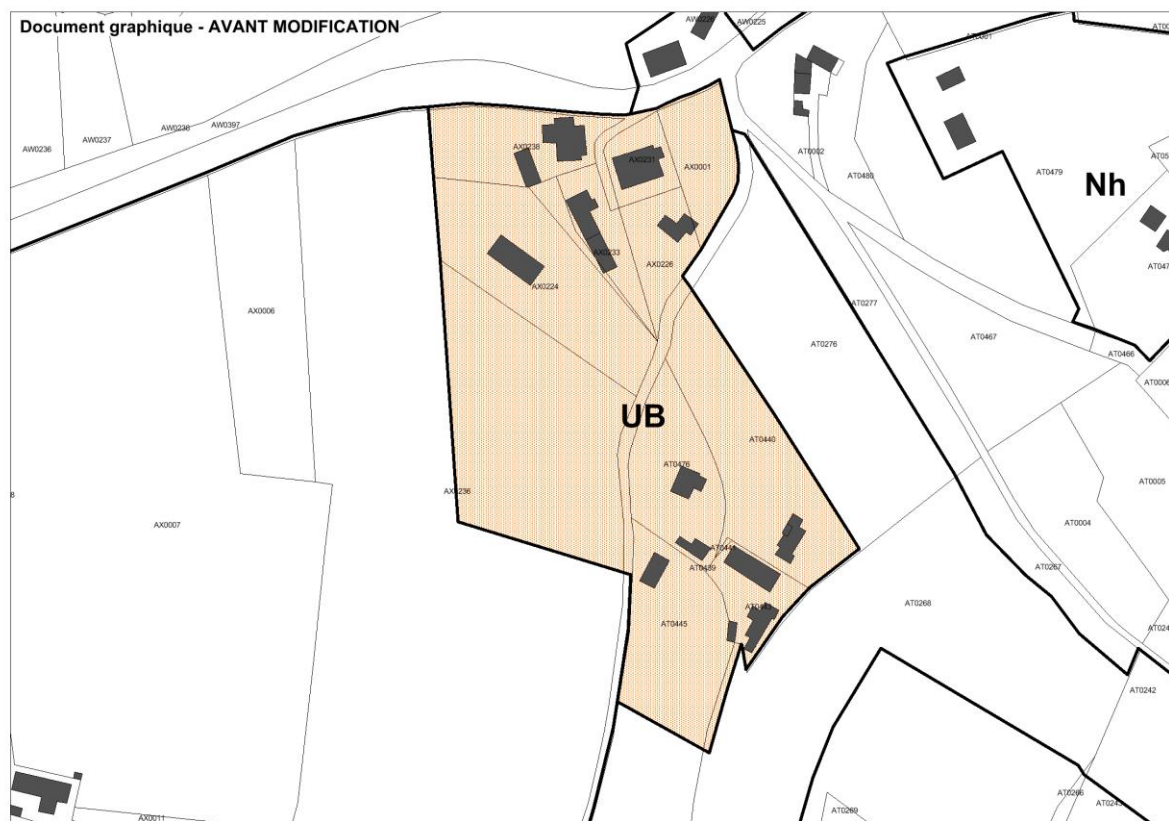
## 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme

Une **zone UY**, en remplacement d'une partie de la zone UB, est créée ; elle couvre les parcelles suivantes : Section AX, parcelles n° 001- 223 – 226 – 231- 233 – 238.

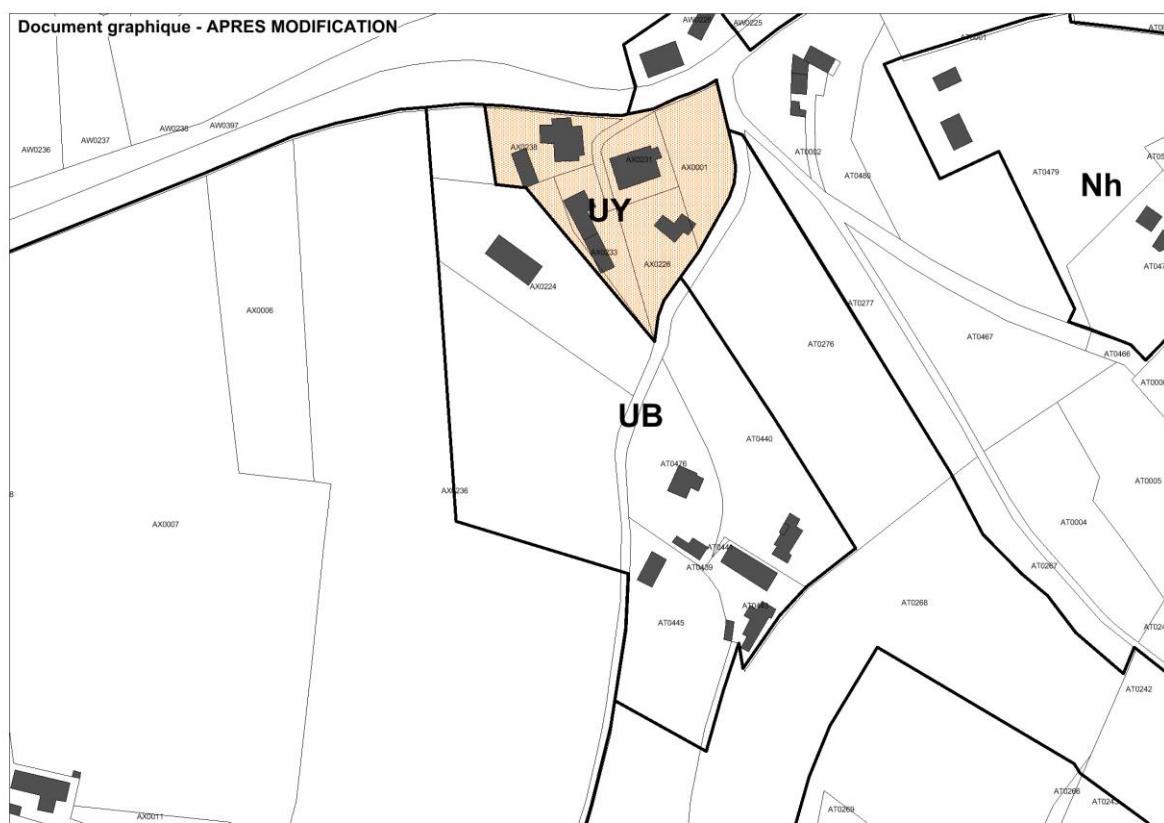
La nouvelle zone UY représente une superficie d'environ 4730 m<sup>2</sup>. Son périmètre englobe les bâtiments d'activités artisanales, techniques et les entrepôts précités.

- Le document graphique de règlement est ainsi modifié :

Document graphique AVANT MODIFICATION



## Document graphique APRES MODIFICATION



- **Les superficies de zones du PLUi sont impactées par la modification.**

Les superficies des zones UB et UY sont modifiées suite à la transformation de la zone UB en zone UY sur le site Lagarde .

La superficie de la zone UY est augmentée de 4 730 m<sup>2</sup>, au détriment de la zone UB. Les surfaces disponibles restent inchangées.

Le tableau de superficies de zones du PLUi est ainsi modifié :

**Tableau de superficies AVANT MODIFICATION :**

Zones du PLU	Superficies au PLU (en ha)	
	Totales	Disponibles
UA	24,1	-
UB	61,6	22,1
UC	78,5	17,5
UY	12,2	7,4
I AU	58,3	47,4
II AU	4,6	4,5
Nh	135,8	56,2
N	5 689,4	-
A	2 250,5	-

Surfaces disponibles au PLU (en ha)	
A usage d'habitat ouvertes à l'urbanisation	95,8 (UB+UC+Nh)
A usage d'habitat à urbaniser	47,4 (I AU)
A usage d'activité	7,4 (UY)
<b>Total</b>	<b>150,6</b>

**Tableau de superficies APRES MODIFICATION :**

Zones du PLU	Superficies au PLUi (en ha)	
	Totales	Disponibles
UA	24,1	-
UB	61,1	22,1
UC	78,5	17,5
UY	12,7	7,4
I AU	58,3	47,4
II AU	4,6	4,5
Nh	135,8	56,2
N	5 689,4	-
A	2 250,5	-

Surfaces disponibles au PLUi (en ha)	
A usage d'habitat ouvertes à l'urbanisation	95,8 (UB+UC+Nh)
A usage d'habitat à urbaniser	47,4 (I AU)
A usage d'activité	7,4 (UY)
<b>Total</b>	<b>150,6</b>

## Point J : Ajout d'un emplacement réservé

### 1. Le contexte règlementaire et territorial

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la Communauté de communes Terroir de la Truffe a localisé sur le plan de zonage des emplacements réservés, afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Par la suite, ce projet de territoire s'est précisé, notamment sur la commune de Ste Alvère – St Laurent Les Bâtons, laquelle a engagé des études et travaux d'aménagement de bourg, en faveur notamment du développement des liaisons douces et de la valorisation des jardins familiaux. Une réservation foncière doit être mise en place à cet effet.

### 2. La modification envisagée et sa justification

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des travaux d'aménagement du bourg, le village de Ste Alvère souhaite positionner un emplacement réservé afin de créer une liaison douce entre le centre-bourg, le stade et la place du marché, en évitant la circulation routière. De même, elle envisage de développer les jardins familiaux et de créer une continuité entre ces jardins au sein du village.

Pour cela, la parcelle AV113, située en dent creuse à proximité immédiate des jardins familiaux, doit faire l'objet d'une réservation foncière au bénéfice de la commune.

### 3. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'emplacement réservé n° 2.4 sur la nouvelle commune de Ste Alvère- St Laurent Les Bâtons est créé.

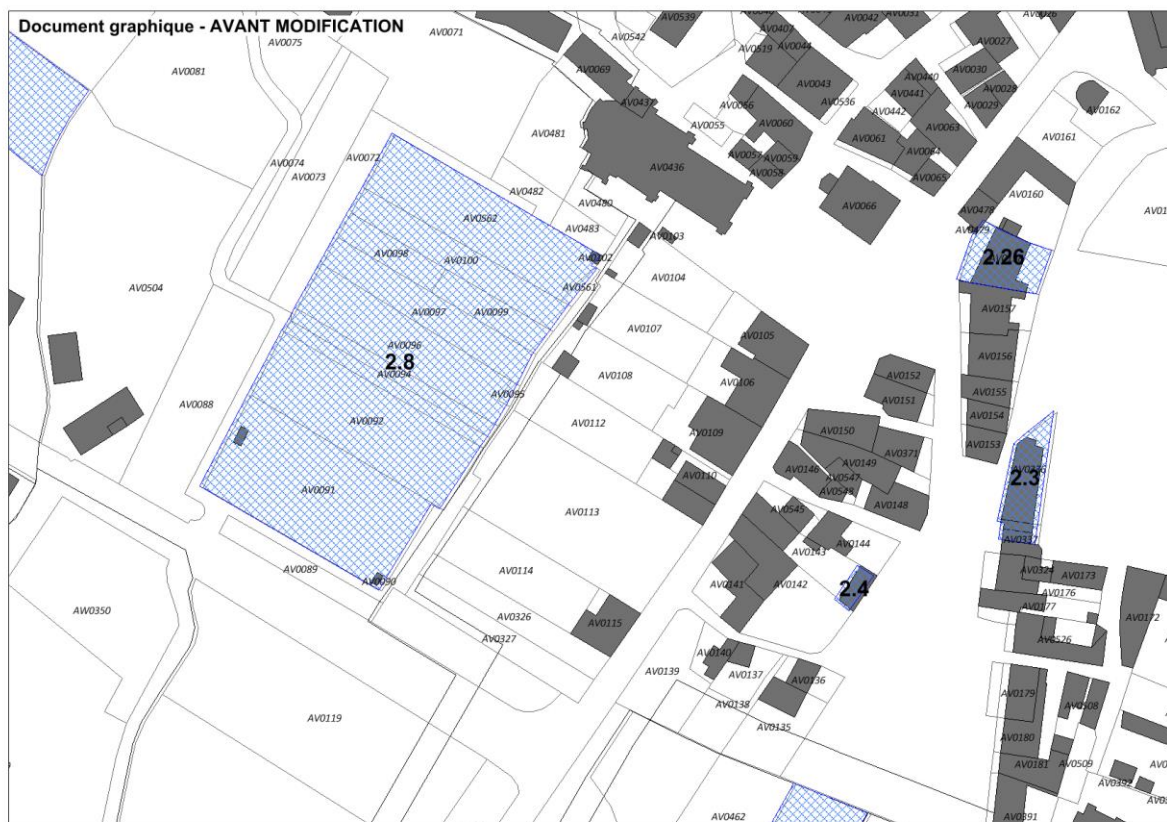
Il représente une superficie de 1413 m<sup>2</sup>.

- La liste des emplacements réservés (Pièce Annexe 5.1) est ainsi complétée :

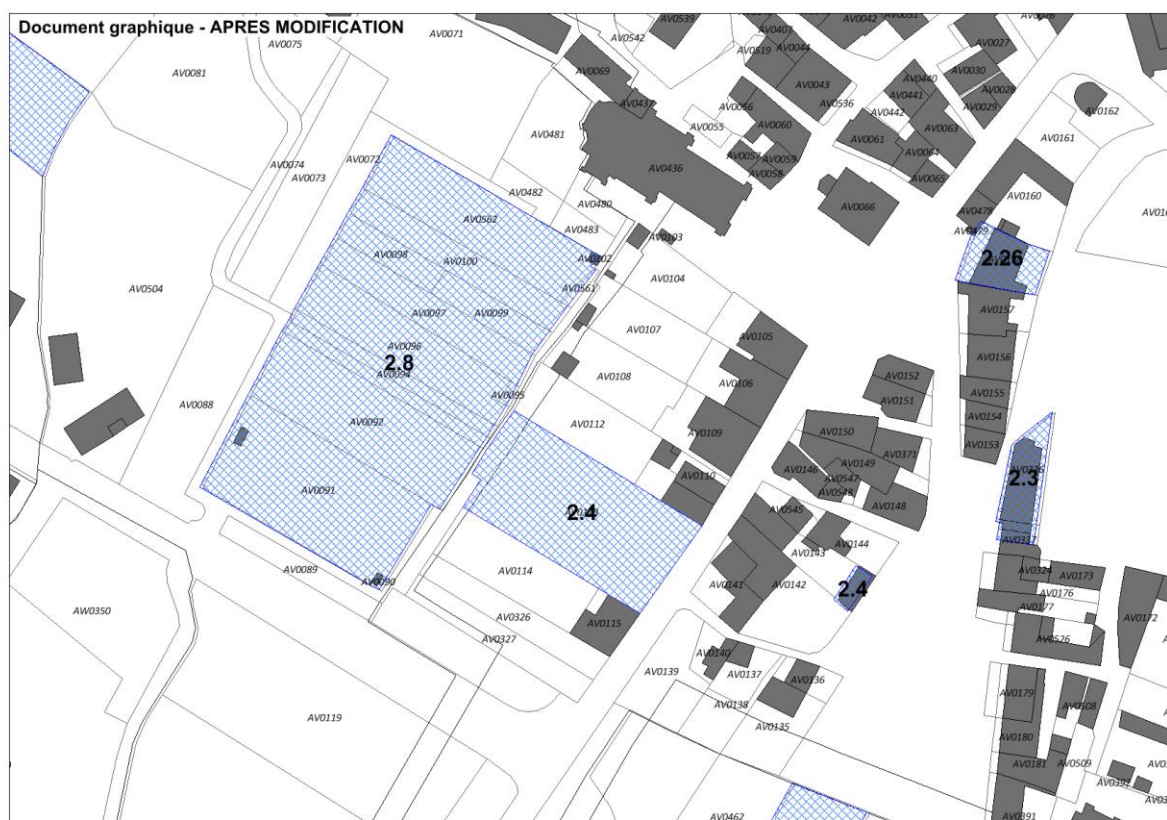
N° PLU	N° POS	Désignation de l'opération	Commune
2.4		Création d'une liaison douce et d'une continuité entre les jardins familiaux	Nouvelle commune Ste Alvère-St Laurent Les Bâtons Village de Ste Alvère.

- Le document graphique est modifié de la manière suivante :

## Document graphique AVANT MODIFICATION



**Document graphique APRES MODIFICATION**



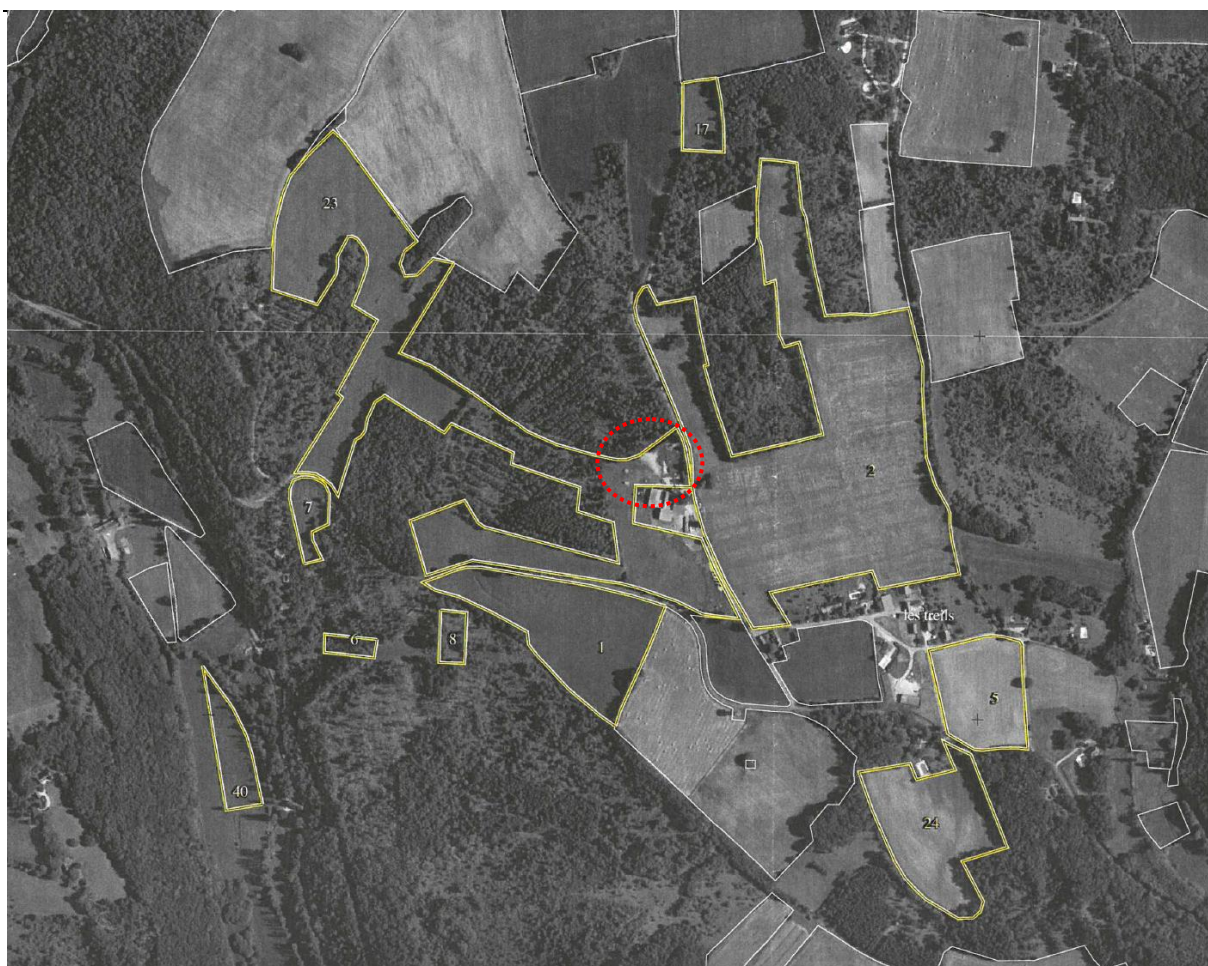
## Point K : Correction d'une erreur matérielle sur le zonage de la commune de Paunat

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

Une erreur matérielle sur le zonage de la commune de Paunat est visible au lieu-dit Les Treils : deux parcelles ont été classées en zone naturelle, alors que l'occupation du sol et l'unité foncière relèvent d'une même exploitation agricole.

En effet, les parcelles cadastrées A217 et A218 font partie d'une exploitation agricole englobant plusieurs parcelles, entourées en jaune sur la photo aérienne ci-dessous :



Sur ces deux parcelles, on observe la présence de matériel agricole entreposé, à proximité immédiate d'un grand bâtiment de stockage de foin, établi sur la parcelle voisine (n° A723). Par ailleurs, le classement des parcelles A217 et 218 en zone N n'est pas justifié car :

- il n'y a pas de boisements,
- il n'y a pas d'enjeux écologiques particuliers, liée à des protections environnementales (pas de sites Natura 2000 notamment).



Le classement de ces deux parcelles en zone N est problématique car il ne permet pas la création de bâtiment agricole, et empêche l'exploitation existante de se développer sur ce site. Cette dernière n'a pas d'autres possibilité foncière pour créer de nouveaux bâtiments : en effet, les autres parcelles de la propriété, certes classées en zone A, sont situées sur une ligne de crête, présentant un fort intérêt paysager. La commune ne souhaite donc pas dénaturer le paysage et les panoramas par la construction de bâtiments agricoles.

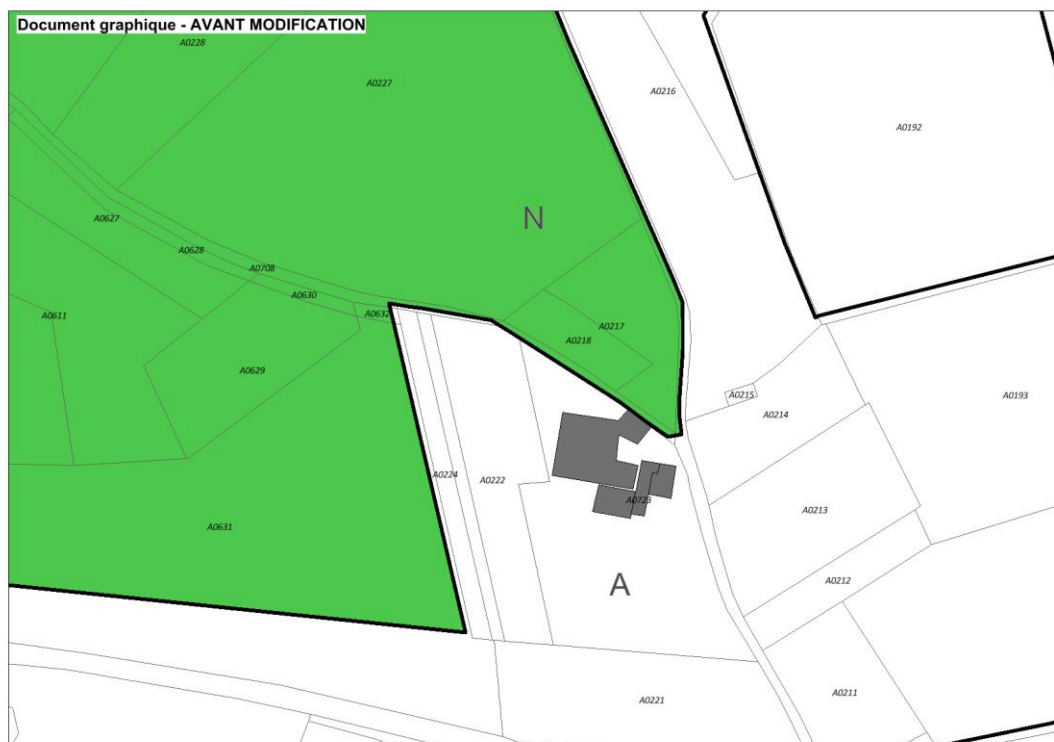
Les parcelles A217 et 218 sont donc les plus opportunes pour accueillir de nouveaux bâtiments agricoles.

La commune souhaite ainsi corriger l'erreur matérielle en modifiant le zonage des parcelles A217 et 218, en les classant en zone A.

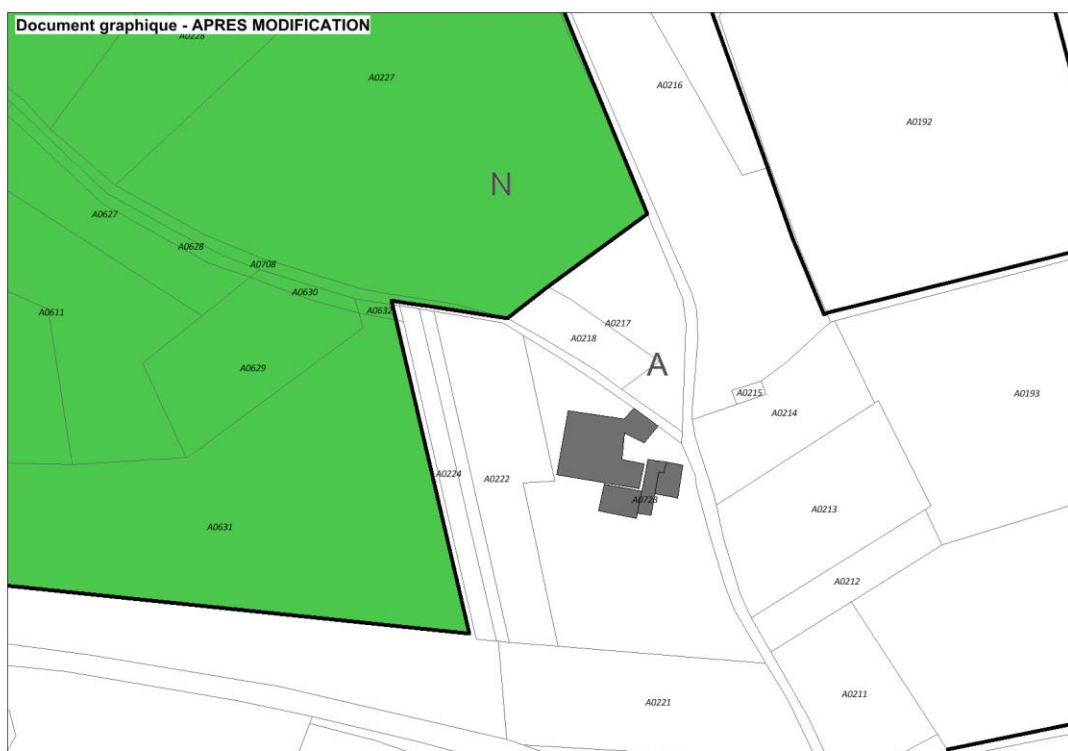
## 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les parcelles A217 et A218 au lieu-dit Les Treils à Paunat sont retirées de la zone N et classées en A.  
Elles représentent 3 110 m<sup>2</sup>.  
Le document graphique de règlement est ainsi modifié :

**Document graphique AVANT MODIFICATION**



**Document graphique APRES MODIFICATION**



Les superficies de zones du PLUi sont impactées par la modification.  
Les superficies des zones N et A sont modifiées.

La superficie de la zone A est augmentée de 3 310 m<sup>2</sup>, au détriment de la zone N. Les surfaces disponibles restent inchangées.

Le tableau de superficies de zones du PLUi est ainsi modifié :

**Tableau de superficies AVANT MODIFICATION :**

Zones du PLU	Superficies au PLU (en ha)	
	Totales	Disponibles
UA	24,1	-
UB	61,6	22,1
UC	78,5	17,5
UY	12,2	7,4
I AU	58,3	47,4
II AU	4,6	4,5
Nh	135,8	56,2
N	5 689,4	-
A	2 250,5	-

**Tableau de superficies APRES MODIFICATION :**

Zones du PLU	Superficies au PLUi (en ha)	
	Totales	Disponibles
UA	24,1	-
UB	61,1	22,1
UC	78,5	17,5
UY	12,7	7,4
I AU	58,3	47,4
II AU	4,6	4,5
Nh	135,8	56,2
N	5 689,1	-
A	2 250,8	-

## Point L : Mise à jour des annexes

---

### 1. La modification envisagée et sa justification

- Le Plan de Prévention du risque inondation de la rivière Le Caudeau, sur le territoire de Saint Laurent des Bâtons, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 septembre 2015.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique, conformément à l'article L562-4 du Code de l'environnement.

Rappelons que les Servitudes d'utilité publique se superposent aux dispositions prévues aux titres II et III du règlement du PLUi de la CDC Terroir de la Truffe, comme il est stipulé dans l'article 2 des Dispositions Générales du règlement : « ***Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.*** ».

- Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU des plans locaux d'urbanisme des communes membres, par la délibération du 16 octobre 2014.

Conformément à l'article R 151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, doivent figurer en annexes du PLUi.

La procédure de modification du PLUi consiste à ajouter le PPRI approuvé sur le territoire de St Laurent des Bâtons et la délibération d'instauration du droit de Préemption urbain aux annexes du PLUi.

### 2. Traduction réglementaire au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les annexes du dossier de PLUi sont ainsi modifiées et complétées :

- La liste des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5d1) est mise à jour.
- le zonage de PPRI sur la commune de Saint Laurent des Bâtons est ajouté à la pièce 5d2 « Plans des Servitudes d'Utilité Publique »
- la pièce 5d3 intitulée « règlement spécifique aux Servitudes d'utilité publique » est créée, et comprend le règlement de PPRI applicable à la commune de Saint Laurent des Bâtons et l'arrêté préfectoral approuvant le PPRI en date du 11.09.2015.
- La délibération instaurant le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLUi est ajoutée au dossier d'annexes : la pièce « Annexes 5f – Zones de préemption urbaine » est créée.