



## RAPPORT DE PRESENTATION // JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord

### Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire approuvant le Plan  
Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat de la  
Communauté de Communes Bastides  
Dordogne-Périgord

## Table des matières

### **Exposé des principales conclusions du diagnostic et de l'EIE..... 5**

### **..... 5**

I. Contenu du diagnostic.....	6
I.1 - Thématique Démographie et Habitat .....	6
I.2 - Thématique Maillage Territorial .....	7
I.3 - Thématique Activités agricoles et sylvicoles .....	7
I.4 - Thématique Transports et Mobilités.....	8
I.5 - Thématique Milieux Naturels et Trame Verte et Bleue .....	8
I.6 - Thématique Paysage .....	9
I.7 - Thématique Ressource en eau .....	9
I.8 - Thématique Risques et Nuisances.....	10
I.9 - Thématique Profil énergétique et gestion des déchets .....	10
II. La définition et la hiérarchisation des enjeux .....	11
II.1 - Thématique Démographie et Habitat .....	11
II.2 - Thématique Maillage territorial .....	12
II.3 - Thématique Emplois & activités économiques .....	13
II.4 - Thématique Activités agricoles & sylvicoles.....	14
II.5 - Thématique Transports et Mobilités.....	15
II.6 - Thématique Milieux naturels et Trame Verte et Bleue.....	16
II.7 - Thématique Paysage .....	16
II.8 - Thématique Ressource en eau .....	17
II.9 - Thématique Risques et nuisances .....	18
II.10 - Thématique Profil énergétique et gestion des déchets.....	19
III. L'intégration des obligations règlementaires ou législatives.....	20
III.1 - Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT du Bergeracois.....	21

### **Explication des choix retenus pour établir le PADD .....22**

I. Le projet décliné en 2 axes .....	23
I.1 - Présentation du PADD.....	23
I.2 - Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD.....	27
I.3 - Les orientations générales déclinées et justifiées.....	32
II. Justification du scénario établi et retenu & déclinaison du volet PLH dans le PADD .....	42
II.1 - Présentation des tendances passées .....	42

II.2 - Le scénario démographique : les différentes possibilités .....	44
<b><u>Explication des choix retenus pour établir le Programme d'Orientations et d'Actions .....</u></b>	<b><u>52</u></b>
I. Explication des choix retenus pour établir le Programme d'Orientations et d'Actions .....	53
I.1 - Préambule .....	53
I.2 - Contenu du POA .....	54
I.3 - Traduction des objectifs du PADD dans le POA .....	55
<b><u>Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUiH .....</u></b>	<b><u>61</u></b>
I. Analyse de la consommation d'espaces .....	62
I.1 - Le cadre de l'analyse .....	62
I.2 - Création de l'enveloppe urbaine 2011 .....	62
I.3 - Analyse de la consommation d'espaces .....	63
I.4 - Le renforcement des capacités résiduelles du territoire sous contraintes .....	69
II. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....	75
II.1 - Contexte législatif .....	75
II.2 - La définition de l'enveloppe urbaine .....	75
II.3 - Estimation du nombre de logements réalisables en densification .....	82
II.4 - L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel .....	83
II.5 - Synthèse de la répartition des nouveaux logements .....	84
III. Adéquation entre objectif de modération de la consommation d'espaces et la traduction réglementaire du PLUiH .....	86
III.1 - Rappel du cadre .....	86
III.2 - Les superficies non comptabilisées dans le calcul de modération de la consommation foncière .....	86
III.3 - Les superficies comptabilisées dans le calcul de modération de la consommation foncière .....	87
<b><u>Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</u></b>	<b><u>91</u></b>
I. Principes généraux .....	92
I.1 - Rappel du cadre .....	92
I.2 - Présentation chiffrée des OAP .....	94
I.3 - Localisation des secteurs d'extension visés par des OAP .....	94
I.4 - Les choix opérés pour les OAP .....	97

I.5 - Des zones à urbaniser fermées (2AU) pour compléter l'offre foncière du territoire .....	106
I.6 - L'élaboration des OAP .....	107
I.7 - Le contenu des OAP .....	107
II. Cohérence des OAP avec le PADD.....	110
<b><u>Les choix retenus pour établir le règlement.....</u></b>	<b>112</b>
I. Organisation des pièces du règlementT .....	113
I.1 - Un document graphique .....	113
I.2 - La Zone urbaine (U) .....	113
I.3 - Les zones à urbaniser .....	129
I.4 - La zone agricole (A) .....	131
I.5 - La zone naturelle (N) .....	133
I.6 - Les STECAL (en A ou N).....	135
II. Les autres dispositions du règlement écrit .....	141
III. Les autres dispositions du règlement écrit .....	142
III.1 - 2. Les éléments liés à l'environnement et à la trame verte et bleue .....	142
III.2 - Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis.....	143

A

# Exposé des principales conclusions du diagnostic et de l'EIE

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



## I. CONTENU DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

### I.1 - Thématique Démographie et Habitat

Points forts	Points de vigilance
<p><b>Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire au profil attractif pour les pré-retraités et retraités</li> <li>▪ Une majorité d'actifs au sein de la population totale, à l'image des territoires de comparaison</li> </ul> <p><b>Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un marché immobilier à la vente relativement accessible pour les ménages du territoire</li> <li>▪ Une faible pression sur le parc social mais une offre qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes</li> <li>▪ Une offre en hébergement pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap suffisante au regard des autres territoires de comparaison</li> <li>▪ Un territoire non concerné par des prescriptions et préconisations pour l'accueil des Gens du Voyage</li> </ul> <p><b>Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une diminution du nombre de logements identifiés comme potentiellement indignes</li> <li>▪ Un faible nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles</li> </ul>	<p><b>Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960 couplée à un marché de la construction de moins en moins dynamique</li> <li>▪ Un solde migratoire qui ne permet pas toujours de compenser un solde naturel négatif et un déficit naturel qui s'aggrave sur la dernière période</li> <li>▪ Un vieillissement de la population alimenté à la fois par le phénomène d'attractivité auprès des pré-retraités et retraités, par le glissement de la pyramide des âges des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux</li> <li>▪ Une population âgée et vieillissante dont les besoins en logements demandent certaines adaptations</li> </ul> <p><b>Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre locative privée quasi absente sur le territoire</li> <li>▪ Une faible part du parc social au sein des résidences principales avec une concentration sur Lalinde</li> <li>▪ Une pression sur le parc social plus importante pour les petites et moyennes typologies (T2/T3)</li> <li>▪ Une absence de structure d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires malgré une demande</li> </ul> <p><b>Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc de logements ancien, construit majoritairement avant les premières réglementations thermiques</li> <li>▪ Une problématique de la vacance marquée avec des taux particulièrement élevés sur certaines communes</li> <li>▪ Une vacance qui concerne particulièrement des logements anciens, dégradés et de moyenne taille</li> <li>▪ Une forte part de propriétaires occupants aux revenus modestes éligibles aux aides de l'ANAH</li> <li>▪ Des situations de précarité non négligeables dans le parc locatif privé et plus importantes que sur les territoires de comparaison</li> </ul>

## I.2 - Thématique Maillage Territorial

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des activités nautiques implantées le long de la Dordogne, facteurs d'attractivités touristiques</li><li>▪ Des regroupements pédagogiques qui maillent le territoire</li><li>▪ Des commerces de proximités permettant à toutes les communes d'être proches des premières nécessités</li><li>▪ Des équipements de santé répondant aux besoins intercommunautaires sur Lalinde (maison de santé, EHPAD...)</li><li>▪ Une étude en cours sur l'offre destinée à la petite enfance</li><li>▪ Un maillage commercial défini dans le cadre du SCoT</li><li>▪ La création d'un syndicat mixte à l'échelle départementale pour pallier les difficultés en matière de desserte numérique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un éloignement aux services de santé pour certaines communes</li><li>▪ Le manque et le renouvellement des professionnels de santé</li><li>▪ Des équipements scolaires moins présents sur la partie sud</li><li>▪ La diminution des effectifs scolaires à l'échelle départementale</li><li>▪ L'absence de formations professionnalisantes</li><li>▪ Des crèches saturées</li><li>▪ Une large majorité d'équipements structurants localisés en dehors du territoire</li><li>▪ Une couverture numérique très inégale entre les communes</li><li>▪ Le manque de valorisation des atouts du territoire pour attirer des actifs</li></ul>

## I.3 - Thématique Activités agricoles et sylvicoles

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une agriculture et une production agricole diversifiée</li><li>▪ Une pratique de l'agriculture biologique bien implantée</li><li>▪ Une pratique des circuits courts bien établie</li><li>▪ Des espaces forestiers au service d'une industrie papetière dynamique</li><li>▪ Une stratégie touristique basée sur le terroir, le patrimoine et la gastronomie</li><li>▪ Des secteurs marqueurs forts d'identité en composant la très majorité des espaces du territoire et étant le support de la qualité paysagère et du cadre de vie.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des activités d'élevage en diminution</li><li>▪ Des fermetures de paysages</li><li>▪ Un vieillissement des chefs d'exploitation</li><li>▪ Perte de surface agricole utile et baisse du nombre d'exploitation</li><li>▪ Des tendances à la baisse accentuée pour les petites exploitations</li><li>▪ Des difficultés de reprise et de succession des exploitations surtout pour les petites exploitations.</li><li>▪ Un morcellement parcellaire et des difficultés d'exploitation de la ressource forestière</li></ul>

## I.4 - Thématique Transports et Mobilités

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ D'importants investissements de la collectivité sur les infrastructures routières</li><li>▪ Des projets en réflexion pour améliorer la desserte routière : voie de la Dordogne.</li><li>▪ Une liaison à la ville de Bergerac rapide (environ 30min pour les secteurs à proximité) et en transport en commun</li><li>▪ Deux haltes TER permettant de relier les principaux pôles urbains proches</li><li>▪ Des pratiques de covoiturage au sein des entreprises</li><li>▪ Un fort potentiel de développement des mobilités douces en lien avec un maillage existant et en projet (véloroute voie verte)</li><li>▪ Un potentiel lié au fret ferroviaire à valoriser</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des accès autoroutiers éloignés</li><li>▪ Une forte dépendance à la voiture individuelle</li><li>▪ De nombreuses mobilités domicile-travail dans la vallée de la Dordogne</li><li>▪ Pas de nouvelles lignes identifiées sur le territoire dans les projets ferroviaires nationaux</li><li>▪ Une seule ligne de bus ne traversant que trois communes du territoire</li><li>▪ Une absence d'aires de covoiturage</li><li>▪ Les besoins en stationnements selon les usages : tourisme, poids lourds...</li></ul>

## I.5 - Thématique Milieux Naturels et Trame Verte et Bleue

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ De nombreux périmètres de protection et d'inventaires du patrimoine naturel qui attestent de la richesse écologique du territoire de la CCBDP</li><li>▪ Des réservoirs de biodiversité de milieux variés : boisements, milieux thermophiles, prairies, cours d'eau et zones humides</li><li>▪ Un territoire rural, très largement dominé par les milieux naturels et agricoles (identifiés en tant que réservoirs éco-paysagers) présentant une bonne perméabilité générale pour les déplacements de la faune sauvage</li><li>▪ Une agriculture essentiellement représentée par du petit parcellaire imbriquée au sein des milieux naturels</li><li>▪ Un tissu urbain dense peu développé sur le territoire, ne créant pas d'obstacle majeur aux déplacements de la faune</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des zones de vigilance répertoriées sur le territoire de la CCBDP, correspondant à des zones de contact entre le tissu urbain et les réservoirs de biodiversité avérés sur lesquelles il conviendra d'avoir une attention particulière pour le développement de l'urbanisation</li><li>▪ La vallée de la Dordogne où se concentrent l'agriculture céréalière intensive et le développement du tissu urbain dense, pouvant fragiliser les continuités écologiques dans l'axe nord-sud et le lien avec la rivière et sa ripisylve</li><li>▪ Un plateau Issigeacois, présent au sud-ouest du territoire de la CCBDP, dominé par l'agriculture intensive où les milieux naturels sont rares</li></ul>

## I.6 - Thématique Paysage

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des paysages variés (dominance de cultures à l'ouest, forêt à l'est et au nord...) organisés en 7 grandes unités ;</li><li>▪ Un territoire préservé d'une urbanisation dense ;</li><li>▪ Des centres-bourg à l'architecture traditionnelle qualitative, pittoresque et identitaire ;</li><li>▪ Des entrées de ville globalement bien marquées ;</li><li>▪ La vallée de la Dordogne, identité paysagère identitaire, dont les coteaux offrent des panoramas d'exception (ex : le cingle de Trémolat)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une urbanisation forte dans la vallée de la Dordogne, quasi-continue autour de Lalinde ;</li><li>▪ Des nouvelles constructions qui ne s'incluent pas dans le tissu urbain existant</li></ul>

## I.7 - Thématique Ressource en eau

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un réseau hydrographique dense et développé, vecteur de multifonctionnalité</li><li>▪ La mise en œuvre d'actions territoriales pour encadrer et limiter les impacts sur la ressource en eau et garantir à la fois le maintien du fonctionnement écologique et celui des usages et des activités économiques</li><li>▪ Des ressources pour l'alimentation en eau potable pour la plupart sécurisées sur le plan qualitatif et quantitatif</li><li>▪ Des prélèvements principalement sur des nappes souterraines assurant une bonne qualité de la ressource</li><li>▪ Des STEP présentant une marge de manœuvre pour l'accueil d'effluents supplémentaires</li><li>▪ Des travaux engagés sur 2 stations d'épuration non conformes</li><li>▪ Des réseaux d'eaux pluviales busés présents sur une partie du territoire</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une pression quantitative sur la ressource en eau importante liée principalement aux prélèvements pour l'eau potable et pour l'irrigation</li><li>▪ Une problématique quantitative concernant principalement le captage prélevant sur la nappe de l'Eocène (Les Eyrials)</li><li>▪ Une altération de la qualité de la ressource en eau souterraine liée notamment aux activités agricoles et une dégradation écologique de la ressource en eau superficielle liée aux altérations hydromorphologiques et à la régulation des écoulements, aux activités agricoles et industrielles et à l'assainissement</li><li>▪ La non-conformité des stations de Monpazier, Beaumontois en Périgord et du Buisson-de-Cadouin</li><li>▪ Un taux de conformité des installations autonomes à améliorer et une fréquence des contrôles à harmoniser</li><li>▪ Des contraintes techniques fortes pour l'assainissement autonome sur les sols argileux</li><li>▪ Des problématiques liées au ruissellement des eaux pluviales affectant certaines communes</li><li>▪ Un patrimoine de réseaux d'eaux pluviales insuffisamment connu</li></ul>

## I.8 - Thématique Risques et Nuisances

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un risque inondation connu et encadré grâce à des PPR inondation et un Atlas des Zones Inondables permettant de prendre en compte la vulnérabilité du territoire dans les choix de développement</li><li>▪ Un risque mouvement de terrain connu et encadré sur certaines communes grâce à un PPR mouvements de terrain permettant d'y prendre en compte la vulnérabilité du territoire dans les choix de développement</li><li>▪ Un risque technologique maîtrisé grâce à un PPR Technologique et à des Plans Particuliers d'Intervention</li><li>▪ Des nuisances sonores relativement limitées et globalement une bonne qualité de l'air du fait du caractère rural du territoire</li><li>▪ Une qualité de l'air globalement bonne sur le territoire</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un risque d'inondation concentré principalement aux abords des cours d'eau majeurs (Dordogne, Caudeau, Couze et Dropt)</li><li>▪ Un risque de feu de forêts significatif sur le territoire du fait de l'importance du couvert forestier et de la présence d'activités humaines</li><li>▪ Un risque lié aux mouvements de terrain non négligeable lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et à la présence de cavités souterraines</li><li>▪ Un risque industriel principalement lié à deux installations SEVESO</li><li>▪ Un risque de transport de matières dangereuses lié à la D25, la D660 et à des canalisations de transport de gaz naturel</li><li>▪ Un risque de rupture de barrage à prendre en compte pour la sécurité des habitants</li><li>▪ Des pollutions, notamment des sols et de la ressource en eau du fait de la présence d'industries</li><li>▪ Deux communes identifiées comme « sensibles » à la dégradation de la qualité de l'air</li></ul>

## I.9 - Thématique Profil énergétique et gestion des déchets

Points forts	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un PCAET à l'échelle du SCoT Bergeracois couvrant le territoire et permettant d'en limiter les impacts sur le changement climatique et d'anticiper les conséquences de ce dernier</li><li>▪ De nombreux potentiels de développement des énergies renouvelables identifiés : bois-énergie, solaire, méthanisation, géothermie</li><li>▪ Des projets de production d'énergies renouvelables d'ores et déjà lancés ou en fonctionnement</li><li>▪ Une gestion des déchets organisée sur le territoire</li><li>▪ Des initiatives prometteuses de réemploi, recyclage et valorisation des déchets</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre liés en grande partie à la présence d'industries</li><li>▪ Un parc de logements énergivores</li><li>▪ Un parcellaire forestier morcelé compliquant l'exploitation de la ressource</li><li>▪ Un impact des installations photovoltaïques au sol à mesurer et limiter</li><li>▪ Un impact écologique des installations hydroélectriques important</li><li>▪ Un recours à certaines énergies renouvelables encore peu envisagés malgré le potentiel de la filière : éolien, méthanisation, géothermie...</li><li>▪ Une insuffisance de structures pour la gestion des déchets inertes</li><li>▪ Une quantité de déchets ménagers résiduels en augmentation</li><li>▪ Une insuffisance de locaux pour les initiatives d'économie sociale et solidaire</li></ul>

## II. LA DÉFINITION ET LA HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

La définition et la hiérarchisation des enjeux ont été des étapes importantes, car elles ont fondé et structuré le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi. Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus communaux et communautaires ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement la formulation d'une carte de synthèse avec des enjeux répartis autour de grands enjeux.

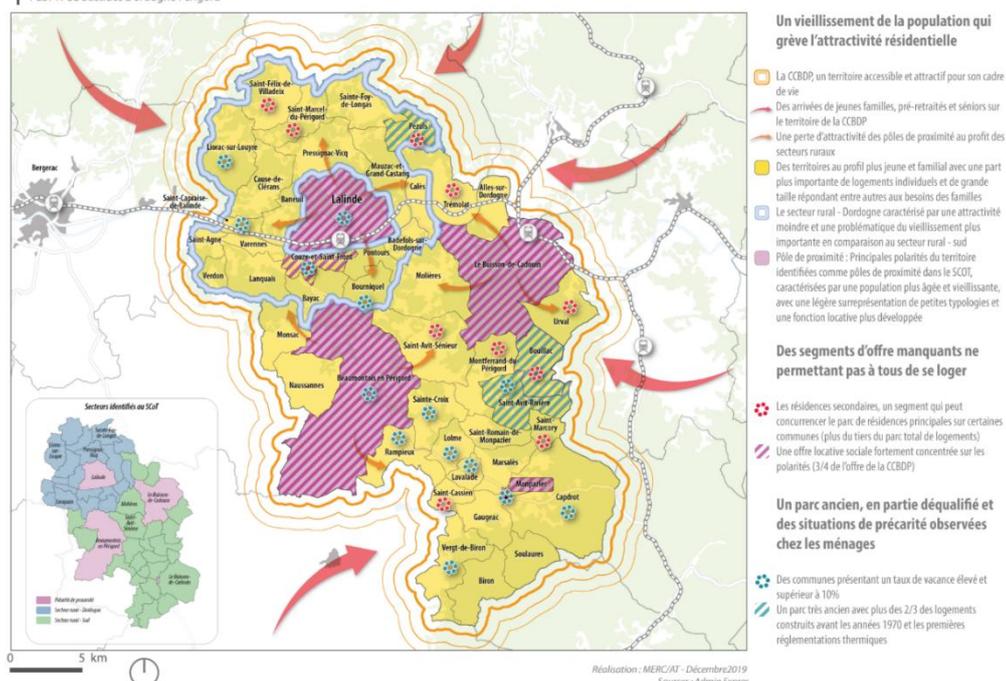
### II.1 - Thématique Démographie et Habitat

#### Enjeux

- Le retour vers une stabilité démographique en retrouvant un équilibre de la dynamique
- La réponse aux besoins en logements liés au vieillissement et son anticipation dans la programmation habitat
- La capacité du territoire à mieux retenir les familles sur le territoire
- La mise sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de maintenir les populations locales à plus faible pouvoir d'achat
- La prise en compte des équilibres territoriaux en matière de développement de l'offre neuve
- Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, en adéquation avec le profil des ménages
- Le renforcement de l'offre locative sur le territoire
- La diversification de l'offre dans le parc social en termes de typologie
- Le développement d'une offre pour le début de parcours résidentiel de jeunes ménages
- L'accompagnement des ménages des Gens du Voyage vers l'habitat adapté
- La reconquête des logements vacants en ciblant particulièrement les secteurs fortement touchés par une approche globale du bâti et son environnement
- Une communication, une sensibilisation et un accompagnement poussé auprès des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration
- La poursuite du développement de l'offre locative avec une montée en qualité (y compris le conventionnement au sein du parc privé)

#### Carte de synthèse : dynamiques démographiques et résidentielles

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



## II.2 - Thématique Maillage territorial

### Enjeux

- L'amélioration de la couverture numérique sur le territoire, facteur d'attractivité crucial (tant économique que résidentiel)
- Le maintien, et le renforcement, des équipements et services présents sur les communes centres pour renforcer leur rôle de polarité
- Le maintien des équipements scolaires du territoire (primaires et secondaires)
- Le développement de filières de formations en lien avec les spécificités du territoire
- Le maintien des commerces de proximité identifiés notamment en centre-bourg
- L'anticipation du vieillissement de la population en termes d'équipements et de services
- Le développement des services petite enfance pour attirer des profils plus familiaux
- La valorisation du potentiel lié aux activités nautiques et de découverte du territoire

### Synthèse de l'analyse des équipements

Une structure des équipements inscrite dans la même logique territoriale

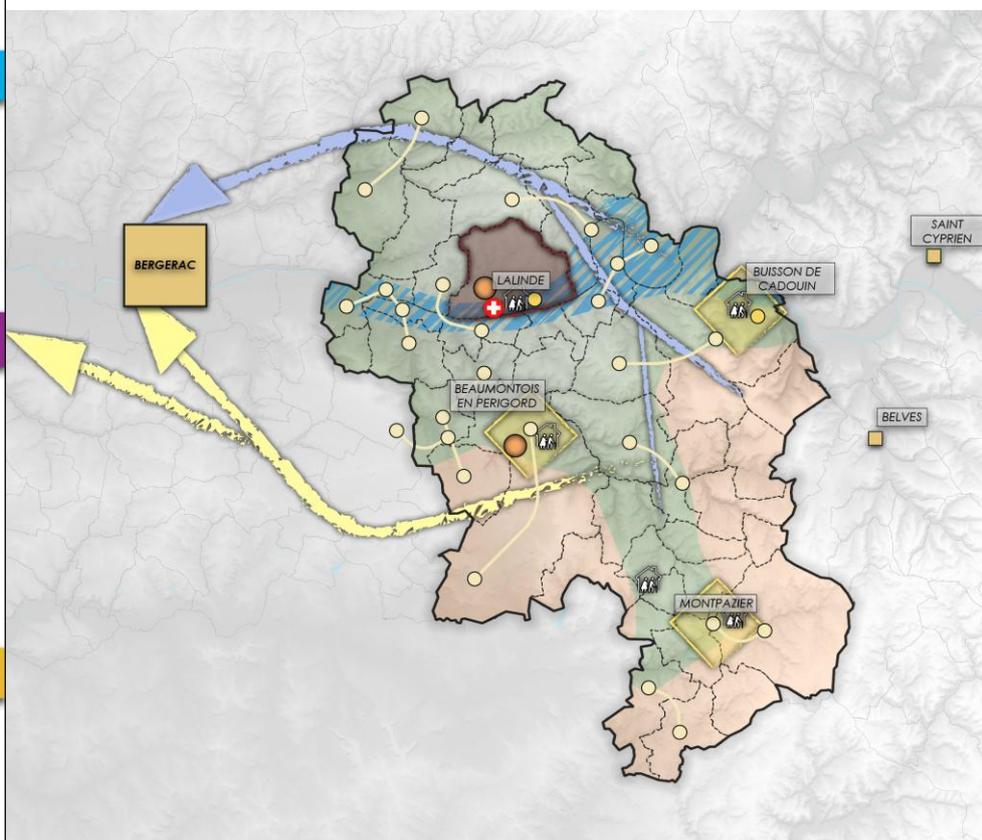
-  Pôle majeur de Lalinde regroupant l'ensemble des services, commerces et équipements inter-communaux (maison de santé, cinéma, piscine, ...)
-  Pôles secondaires du territoire en termes de services, d'équipements et de commerces de proximité
-  Activités de loisirs implantées le long de la Dordogne

Une offre en équipement convenable face aux besoins du territoire

-  Pôle médical de Lalinde concentrant un nombre de spécialistes et de services de santé important
-  Un maillage du territoire en EPHAD répondant à la problématique du vieillissement de la population
-  Un maillage et des regroupements scolaires permettant la présence d'écoles sur l'ensemble du territoire
-  Présence de deux collèges

mais souffrant de certains manques et d'une dépendance à Bergerac

-  Couverture numérique moyenne (débit)
-  Couverture numérique faible (débit)
-  Evasion commerciale vers Bergerac pour les commerces spécialisés et les services supérieurs
-  Evasion scolaire vers Bergerac et Bordeaux pour les lycées et études supérieures
-  Absence de formations spécialisées et de structure professionnalisante (lycée professionnel, ...)



## II.3 - Thématique Emplois & activités économiques

### Enjeux

- Le renforcement de l'utilisation des ressources locales et disponibles et la diversification de l'activité économique.
- La pérennisation de la dynamique industrielle.
- La mise en avant l'identité industrielle du territoire.
- Le maillage en zones d'activités à l'échelle du territoire
- La valorisation du potentiel de développement lié au tourisme
- Le renouvellement de la population active, l'attraction d'une main d'œuvre adéquate et la baisse du taux de chômage.
- Le renforcement des liens et des relations entre les secteurs économiques (agro-tourisme, ...).

### Synthèse de l'analyse économique

#### Les ressources locales et naturelles : Leviers du développement économique

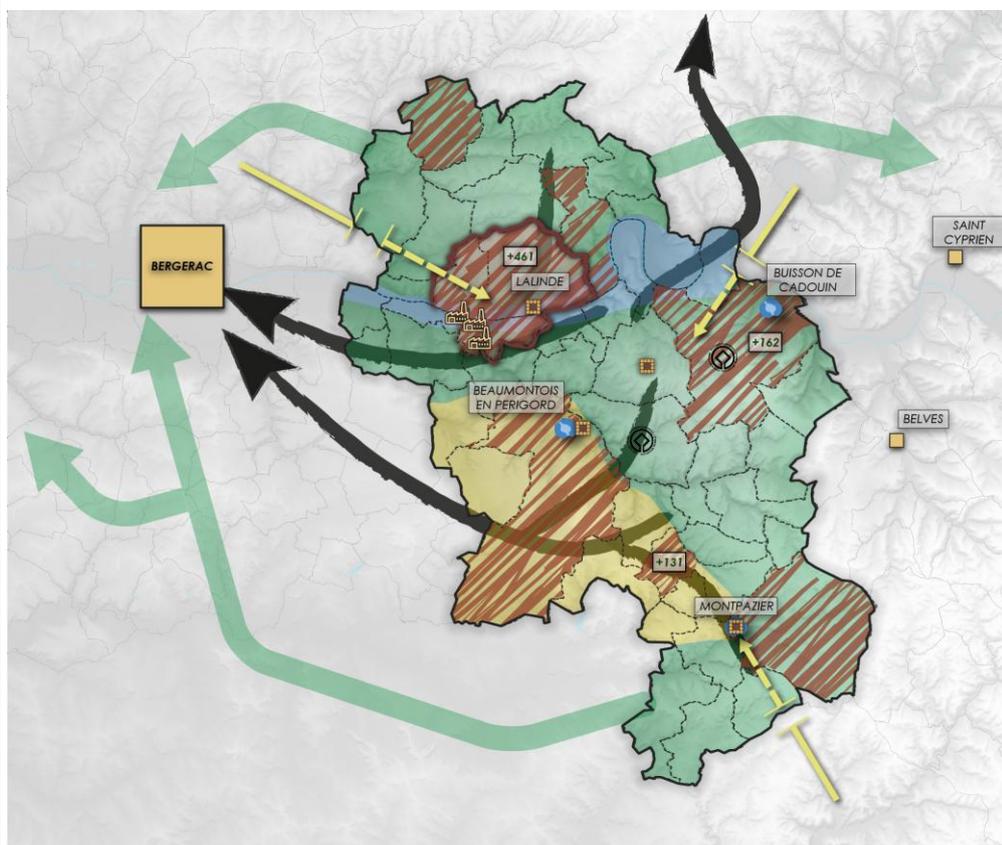
- La ressource forestière :
- Industrie associée et ancrage historique  
Une ressource «exportable», nécessaire à d'autres territoires
- La ressource agricole : Zone de cultures et Zone d'élevages (herbivores et granivores)
- La ressource touristique :
- Bastides et villages remarquables / Sites inscrits (UNESCO)
- La vallée de la Dordogne

#### Un territoire productif et équilibré :

- Pôle majeur de Lalinde regroupant 1/3 des emplois
- Autres pôles d'activités
- Communes dont l'indice de concentration de l'emploi dépasse 100
- +461 Une dynamique de l'emploi positive (+663 en 15 ans en création nette à l'échelle du territoire)

#### Un tissu économique fragile

- Des influences commerciales fortes de Bergerac et de Périgueux et des difficultés de structuration de l'offre commerciale
- Une économie touristique à conforter et à développer
- Un vieillissement de la population active et un problème du chômage préoccupant



## II.4 - Thématique Activités agricoles & sylvicoles

### Enjeux

- Lutte contre la fermeture des paysages
- Préservation des espaces agricoles de forte valeur dans la vallée de la Dordogne et maintien des espaces agricoles à faible valeur en déprise
- Pérennisation de l'activité agricole et diversification des sources de revenus
- Restructuration de la ressource foncière et diversification de son utilisation
- Mise en dynamique et renforcement des interactions entre les secteurs agricole, sylvicole et touristique

#### Synthèse de l'analyse des espaces agricole et forestier

##### L'agriculture et la sylviculture : des éléments majeurs et identitaires du territoire

-  Présence d'une agriculture diversifiée et marquée par la polyculture et le poly-élevage
-  Présence d'espaces forestiers structurés par trois massifs (Forêt de Liorac et du Lanquais, massif de la Bessède)
-  Présence de plantations de conifères renforçant la diversité des paysages

##### Des espaces en situation de fragilité

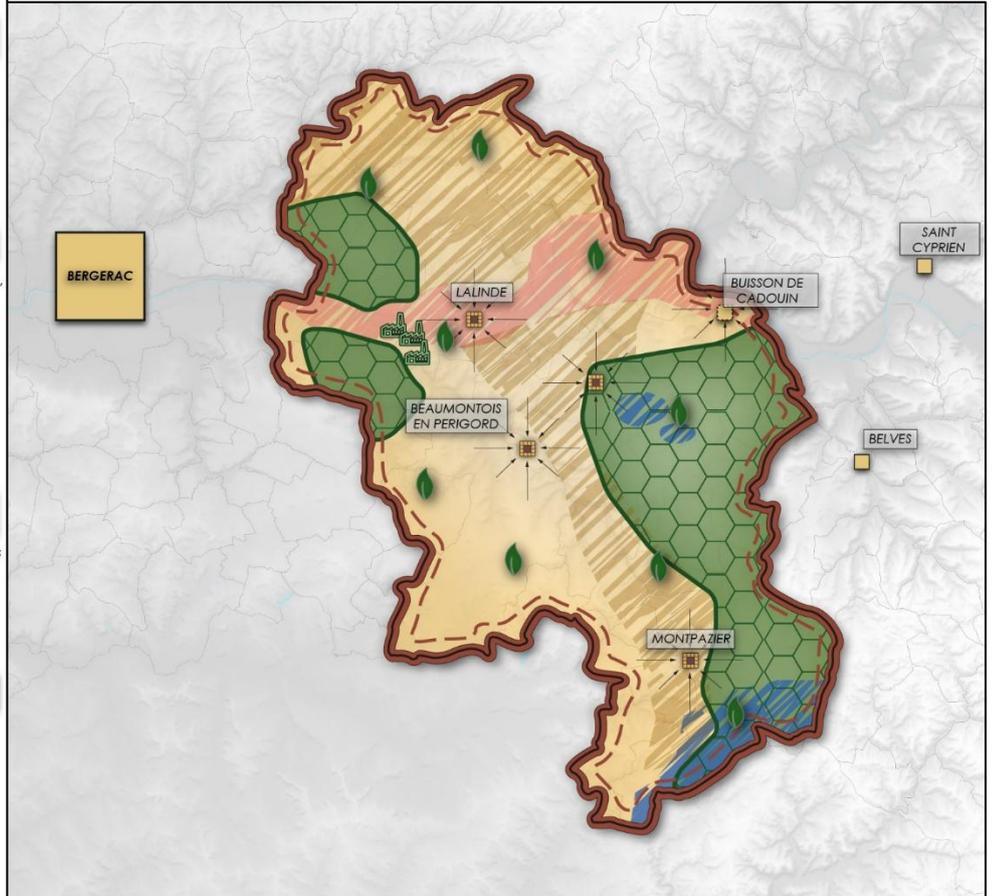
-  Baisse généralisée de la SAU, du nombre d'exploitations, des emplois agricoles et des UTA
-  Une dynamique à la baisse focalisée sur les petites exploitations
-  Une consommation foncière n'expliquant pas entièrement le recul des surfaces agricoles
-  Des espaces forestiers marqués par un morcellement parcellaire et des difficultés d'exploitation, d'où la présence importante de friches

##### Des leviers de développement pouvant inverser les tendances observées

-  Développement des circuits-courts : appui sur les places de marchés et la vente directe
-  Pratique de l'agriculture biologique bien établie à l'échelle du territoire
-  Présence d'industrie valorisant la ressource bois

##### Les enjeux liés à l'agriculture et à la sylviculture

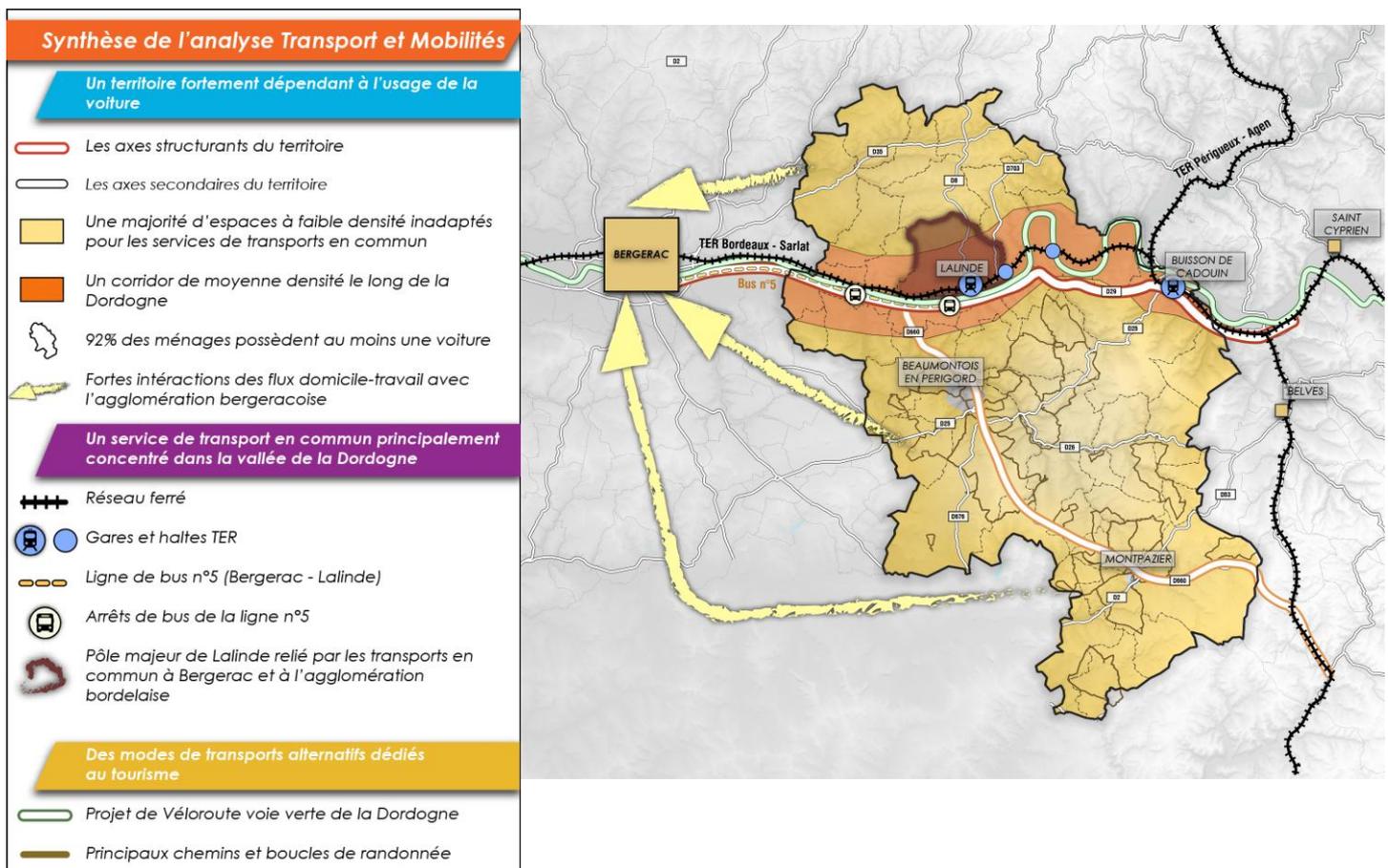
-  Maîtrise du développement urbain sur les secteurs agricoles à plus forte valeur
-  Maintien des secteurs agricoles à faible valeur
-  Une ressource forestière à restructurer
-  Diversification de l'utilisation de la ressource bois (notamment filière bois-énergie)
-  Diversification des sources de revenus des exploitations agricoles



## II.5 - Thématique Transports et Mobilités

### Enjeux

- Le maintien et le renforcement du cadencement des liaisons TER
- La maîtrise des déplacements domicile-travail
- L'accès facilité aux équipements pour l'ensemble de la population
- La diversification et le renforcement des moyens de transports en commun (transport à la demande notamment) et le développement du covoiturage
- La réflexion sur les mobilités dans le cadre des futurs secteurs de projets (desserte modes doux, routière, liens avec les secteurs riverains, les équipements, ...)
- Le renforcement des modes doux dans un objectif de double pratique : quotidien et récréatif/touristique.
- La sécurisation des entrées de bourgs
- L'adéquation entre usages et besoins en matière de stationnement (usages résidentiels, touristiques, de fréquentation des commerces, équipements et services)
- La valorisation du potentiel de développement du fret ferroviaire au regard des volumes de marchandises transportées



## II.6 - Thématique Milieux naturels et Trame Verte et Bleue

### Enjeux

- La préservation des réservoirs de biodiversité avérés de la trame verte (milieux boisés, milieux thermophiles et milieux prairiaux)
- La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves (réservoirs et corridors aquatiques)
- La mise en protection des zones humides avérées et la prise en compte des zones humides potentielles dans le développement du territoire
- La maîtrise du développement de l'urbanisation sur les zones de vigilance (contact entre les réservoirs de biodiversité avérés et le tissu urbain)
- La préservation des continuités écologiques au sein de la vallée de la Dordogne, via la maîtrise du développement urbain et la préservation de structures végétales au sein des milieux agricoles et urbanisés
- La préservation des éléments relais de la Trame verte au sein du plateau agricole Issigeacois

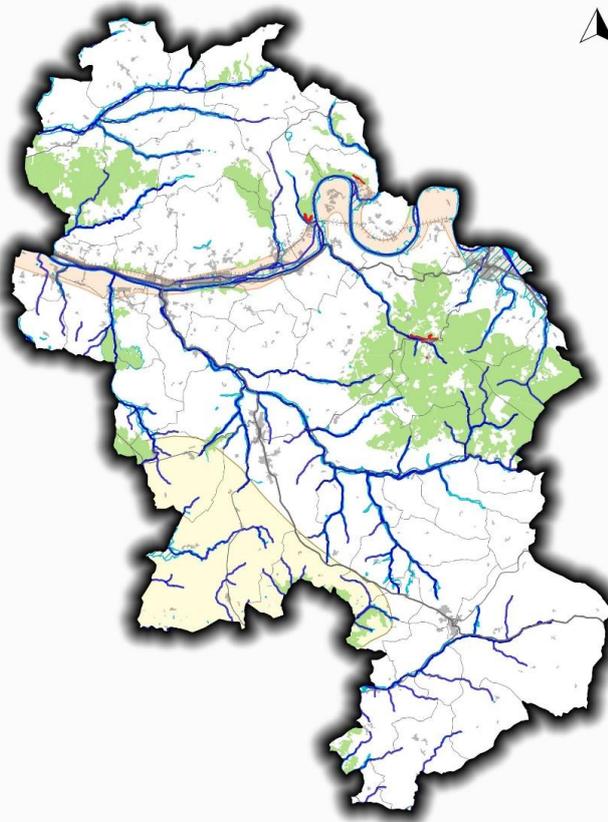
### Enjeux liés aux milieux naturels et à la Trame verte et bleue

#### Enjeux liés aux milieux naturels et à la Trame verte et bleue

- Préservation des réservoirs de biodiversité avérée
- Préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves
- Mise en protection des zones humides avérées
- Prise en compte des zones humides potentielles
- Maîtrise du développement urbain sur les zones de vigilance
- Préservation des continuités écologiques au sein de la vallée de la Dordogne
- Préservation des éléments relais de la Trame verte au sein du plateau agricole Iss

#### Eléments de repère

- Limites communales
- Routes principales
- Routes secondaires
- Réseau ferré
- Enveloppe urbaine



0 2,5 5 km Source : Even Conseil

even  
CONSEIL

## II.7 - Thématique Paysage

### Enjeux

- Le contrôle de l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne par le biais notamment de la préservation des coupures d'urbanisation ;
- La préservation des terres agricoles sur la partie est de la vallée de la Dordogne ;
- Le développement des bourgs en continuité avec les formes architecturales et urbaines existantes ;
- La préservation des entrées de ville du territoire, et la réhabilitation de celles- identifiées comme dégradées ;
- La valorisation du patrimoine vernaculaire ;
- Le renforcement du lien des bourgs de la vallée de la Dordogne avec celle-ci

## II.8 - Thématique Ressource en eau

### Enjeux

- L'encouragement de la mise en œuvre d'une agriculture durable pour limiter les pressions quantitatives et qualitatives sur la ressource
- L'adéquation entre capacité de la ressource et développement urbain
- La nécessité de mettre en place des mesures d'économie de l'eau sur la nappe de l'Eocène car elle est sensible aux prélèvements
- L'optimisation des choix d'ouverture à l'urbanisation par rapport aux possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- L'adéquation entre capacité d'infiltration du sol et développement urbain
- Une gestion des eaux pluviales permettant de sortir de la logique du « tout réseau »
- L'optimisation de l'épuration de l'eau à travers la préservation des espaces végétaux

### Des sensibilités de la ressource en eau à prendre en compte dans la définition du projet de développement

#### Une qualité de l'eau à reconquérir

Atteinte de l'objectif de bon état global du cours d'eau

— En 2015

— En 2021

— En 2027

▨ Zones sensibles à l'eutrophisation

#### Une ressource en eau potable à préserver

▨ Communes accueillant un captage d'eau potable

▨ Des prélèvements sur les nappes souterraines à maîtriser

#### Un assainissement à penser au regard des éventuelles conséquences sur la ressource

▨ Communes fonctionnant uniquement en assainissement autonome

▨ Retrait gonflement des argiles moyen à fort (sols argileux à capacité d'infiltration limitée)

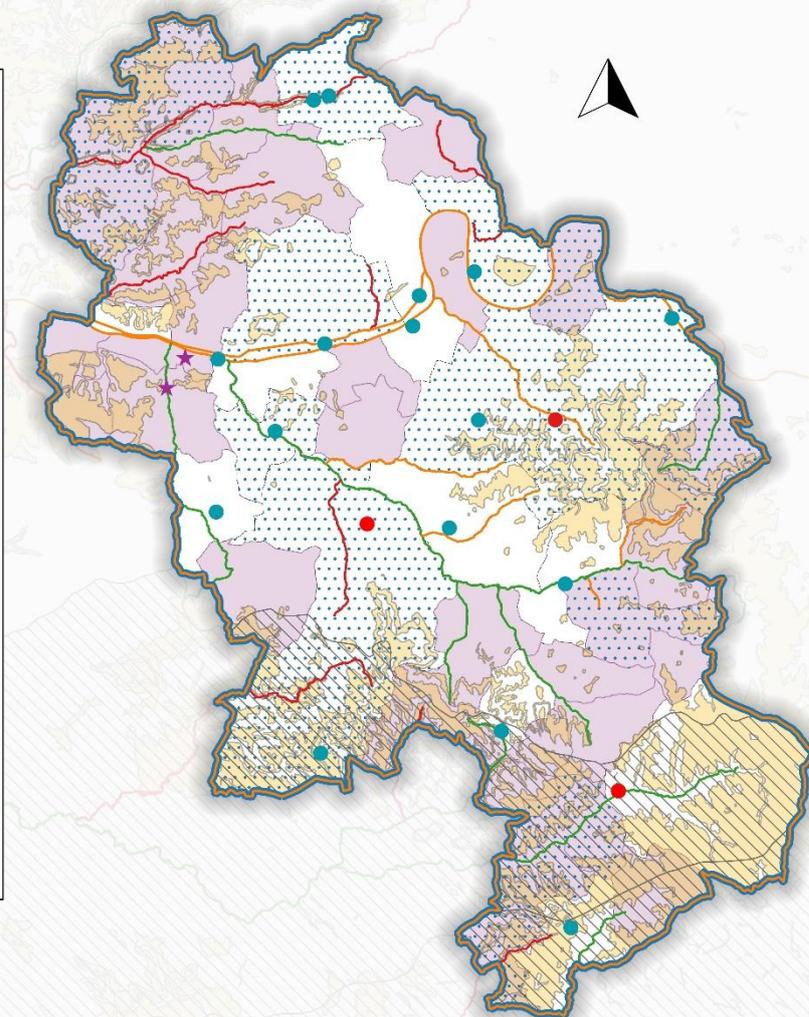
★ Projets de création de STEP

#### Stations d'épuration

● Conformées

● Non conformes en équipement et/ou en performance

#### Une gestion des eaux pluviales à conforter et un ruissellement à maîtriser sur les communes sensibles



0 2.5 5 km

Source : SIEAG, Portail d'information sur l'assainissement communal (données 2017), SCoT Bergeracois (document provisoire), Etude du transfert de la compétence assainissement à la CCBDP, SATESE, Juillet 2017, Géorisques

even  
CONSEIL

## II.9 - Thématique Risques et nuisances

### Enjeux

- La gestion du risque inondation à travers une approche trans-thématique : protéger les ripisylves des cours d'eau et les zones d'expansion des crues, concentrer l'urbanisation pour limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer la gestion des eaux de pluie...
- La limitation du risque feux de forêt via la préservation ou la mise en place d'une bande de végétation tampon et un éloignement des constructions des lisières forestières.
- L'organisation du territoire en limitant au maximum l'urbanisation dans les zones présentant des sensibilités ou en y adaptant les constructions (remontées de nappes, sols argileux soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, rupture de barrage, risque industriel...)
- La préservation des habitants et usagers du territoire face aux nuisances (pollutions des sols, de l'eau et de l'air, bruit...)

### Des risques naturels et technologiques et des nuisances à prendre en compte dans les choix de développement

#### Un risque inondation relativement encadré et à considérer

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Zonage réglementaire des PPRi en vigueur

- Zone rouge : inconstructible
- Zone bleue : constructible sous conditions

Atlas des Zones inondables

- Crue historique

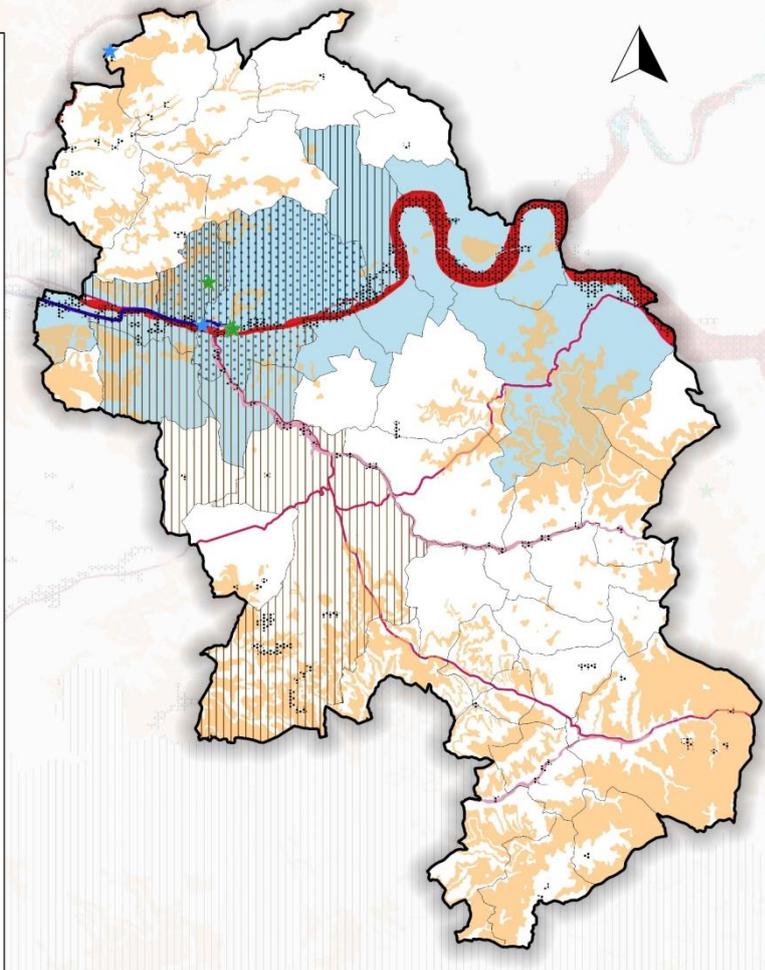
#### Un risque de mouvements de terrain lié aux caractéristiques du sol et aux activités humaines

- Des communes sujettes au risque lié aux carrières souterraines abandonnées
- Un aléa retrait-gonflement des argiles fort à moyen sur certains secteurs
- Un risque encadré sur les communes possédant un PPR Mouvements de terrain

#### Un risque technologique et des nuisances non négligeables

- Installation classée SEVESO
- Communes concernées par un PPR technologique
- Sites BASOL
- Canalisations de TMD
- Principaux axes engendrant un risque de TMD et des nuisances sonores sur certaines portions
- Communes concernées par le risque de rupture de barrage

#### Un risque de feux de forêt à maîtriser et limiter



0 2.5 5 km

Source : DDT 24, Géorisques, Dossier Départemental des Risques majeurs en Dordogne (2014), SCOT Bergeracois (document provisoire)

even  
CONSEIL

## II.10 - Thématique Profil énergétique et gestion des déchets

### Enjeux

- L'encouragement des industries locales à limiter leurs consommations d'énergies fossiles et leurs émissions de gaz à effets de serre
- La préservation des puits de carbone du territoire et le développement des possibilités de capture et de stockage du carbone (en lien avec la trame verte et bleue)
- La limitation des consommations énergétiques des nouvelles constructions en travaillant dès l'amont des opérations sur les formes bâties et le bioclimatisme
- L'encouragement de la rénovation énergétique des constructions existantes énergivores
- La structuration des filières de bois-énergie pour assurer une valorisation efficace et rentable
- Le développement de la filière de méthanisation qui représente un gisement d'énergies renouvelables important sur le territoire
- Le développement des dispositifs solaires en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et de protection des milieux naturels et agricoles
- Le développement de sites d'accueil et de gestion de déchets inertes
- La facilitation de l'accès des porteurs de projets d'économie sociale et solidaire à des locaux adaptés
- L'encouragement des initiatives de réemploi, recyclage et valorisation des déchets

### III. L'INTÉGRATION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES OU LÉGISLATIVES

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Grenelle, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience...) et dans une logique supra-communautaire, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bergeracois, document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Par ailleurs, le PADD doit également définir (conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme) :

**« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

**2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».**

Le PADD est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document expose la **vision globale et stratégique de l'évolution de la Communauté de Communes Bastides Dordogne Périgord à l'horizon de 10 ans**. C'est un projet politique issu des réflexions menées par les élus visant à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial en matière d'aménagement, d'équipements, d'habitat, d'activités économiques, de paysages, d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité, de continuités écologiques, de déplacements, de réseaux...

Le projet PADD débattu en Conseil Communautaire une première fois le 15 juin 2021 sous sa forme originale mais complète, puis à nouveau le 20 juin 2023 dans une forme modernisée, ajustée aux évolutions et mise en cohérence avec la loi Climat & Résilience, le PADD de la CCBDP se définit par deux axes stratégiques transversaux :

**AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE**

**AXE 2 : CONSTRUIRE UNE ECONOMIE DURABLE ET PERENNE VALORISANT NOS MULTIPLES RESSOURCES, POTENTIELS & ATOUTS**

### III.1 - Un projet qui s'inscrit dans les orientations du SCoT du Bergeracois

La Communauté de communes Bastide Dordogne-Périgord est une des trois EPCI constituant le SCOT Bergeracois. Ce document ambitieux est défini par son projet politique, le PADD.

#### Celui-ci a été bâti autour de 4 parties complémentaires :

- Axe 1 : Organiser le développement du territoire pour maintenir voire renforcer son attractivité
- Axe 2 : Désenclaver le bergeracois et lui offrir une lisibilité économique plus affirmée
- Axe 3 : Programmer le développement urbain et limiter ses impacts sur les ressources naturelles et agricoles
- Axe 4 : Promouvoir le « Capital Nature » comme facteur d'attractivité et vecteur de développement

L'armature territoriale du SCoT identifie sur le territoire de la Communauté de communes Bastide Dordogne-Périgord deux catégories de communes, dans deux secteurs territoriaux :

#### Polarités de proximité :

- *Secteur Dordogne* : Lalinde
- *Secteur Sud* : Le Buisson-de-Cadouin, Beaumontois-en-Périgord, Monpazier

#### Secteur rural :

- *Secteur Dordogne* : Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Bourniquel, Calès, Cause de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Lanquais, Liorac-sur-Louyre, Mauzac-et-Grand-Castang, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Saint-Agne, Saint-Capraise-de-Lalinde, Saint-Félix-de-Villadeix,
- *Secteur Sud* : Alles-sur-Dordogne, Biron, Bouillac, Capdrot, Gaugeac, Lavalade, Lolme, Marsalès, Molières, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Nauzannes, Rampieux, Saint-Avit-Rivière, Saint-Avit-Sénieur, Saint-Cassien, Sainte-Croix, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Soulaures, Trémolat, Urval,

B

# Explication des choix retenus pour établir le PADD

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# I. LE PROJET DÉCLINÉ EN 2 AXES

## I.1 - Présentation du PADD

Le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire de la Communauté de communes, qu'elle soit économique ou résidentielle, sans négliger la qualité de l'environnement, et plus globalement, du cadre de vie. Cette ambition des élus s'articule autour de deux axes :

### **AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE**

À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord se donne pour ambition d'asseoir durablement les conditions d'un développement territorial équilibré et maîtrisé au service des générations actuelles et futures. Cela implique de consolider l'armature territoriale autour des quatre pôles de proximité que sont Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin, Monpazier et Beaumontois-en-Périgord. La construction du projet de territoire s'appuyant des polarités « fortes » offrant un haut niveau d'équipements et de services publics à la population contribuera sans nul doute à renouer avec une attractivité démographique profitant à l'intercommunalité dans son ensemble.

Sur la base d'un modèle de développement polarisé, en cohérence avec les orientations du SCOT du Bergeracois, les communes rurales participeront activement à la dynamique territoriale.

Le projet de territoire porté par la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord se veut être un modèle par définition équilibré et durable où chaque commune joue un rôle décisif pour dessiner un avenir commun et partagé. Il s'agira donc de bâtir, par le biais du PLUIH, un développement cohérent, réaliste et structuré à l'échelle des 5 bassins de vie.

Cette volonté politique d'un développement urbain harmonieux doit se penser aussi à une échelle territoriale plus large, en complémentarité avec les agglomérations moyennes voisines, que ce soient Bergerac ou Périgueux, dans les domaines de l'habitat, de la mobilité, de l'action économique, ou bien encore des grands équipements ; mais aussi les pôles de proximité voisins. Cette ambition vertueuse qui s'inscrit toujours dans la perspective de garantir la cohésion sociale, à travers l'accès de tous aux fonctions urbaines, permettra à la fois de s'intégrer dans les orientations du SCOT en matière de consommation d'espaces, et de garantir une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord dans une perspective à 10/15 ans, tout en mettant en œuvre les conditions pour répondre aux objectifs ci-dessous.

OBJECTIFS DU PADD	SOUS-OBJECTIFS
<p><b>Objectif 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble de nos communes et bassins de vie de proximité</li><li>▪ Conforter les équipements d'intérêt collectif/services publics et la solidarité territoriale</li><li>▪ Répondre au vieillissement de la population</li><li>▪ Développer et favoriser les modes de transports alternatifs aux véhicules « polluants »</li></ul>
<p><b>Objectif 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</li><li>▪ Mobiliser une partie du patrimoine bâti inoccupé et proposer une offre de logements qualitative dans l'existant pour renouer avec une animation des centres bourgs</li></ul>
<p><b>Objectif 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gérer durablement nos espaces par un mode de développement urbain qualitatif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Intégrer qualitativement l'architecture future dans nos paysages emblématiques</li><li>▪ Accompagner la transition vers un développement urbain durable et vertueux au service des générations actuelles et futures</li><li>▪ Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et lutter contre l'étalement urbain</li></ul>

## AXE 2 : CONSTRUIRE UNE ECONOMIE DURABLE ET PERENNE VALORISANT NOS MULTIPLES RESSOURCES, POTENTIELS & ATOUTS

Le développement économique du territoire de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord s'appuie sur des atouts indéniables et de nombreux facteurs de réussite :

- sa géographie,
- son attractivité touristique,
- son économie agricole et industrielle.

Le tissu économique existant présente une diversité de statuts et de tailles d'entreprises importante, une diversité de temporalité des entreprises (en création, en développement), et une diversité des sites d'accueils (zones d'activités, surfaces cessibles, qualité du cadre de vie, localisation...), assurant la bonne santé de l'écosystème économique et touristique local. Une nouvelle fois, à travers le PADD, l'ambition politique de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord vise à **construire une économie durable et pérenne valorisant ses multiples ressources**, potentiels et atouts. Le développement de l'emploi sur l'ensemble du territoire et l'appui aux multiples filières économiques (agriculture, industrie, artisanat, tourisme et commerce) constitue ainsi l'une des clés indispensables pour attirer de nouveaux habitants et assurer la durabilité de leur parcours résidentiel.

Au-delà de l'aspect économique, la **préservation des filières agricoles et sylvicoles** est garante du maintien de la qualité des paysages ruraux qui façonnent l'identité de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord, source d'attractivité pour le territoire. Ces espaces naturels et agricoles sont porteurs d'enjeux forts, tant pour les paysages et le patrimoine que pour la biodiversité. La qualité des paysages et leur mise en valeur constituent des atouts indéniables pour maintenir et développer l'attrait du territoire (tourisme, accueil de population, accueil d'entreprises...).

Au regard de ces richesses environnementales, une attention particulière devra être portée sur la bonne intégration des zones de développement urbain dans cet environnement de qualité. Il sera notamment nécessaire de préserver les paysages (naturels et bâtis) et leurs perceptions, ainsi que la biodiversité et la ressource en eau. Enfin, le projet de territoire constitue une occasion pour intégrer les thématiques de changement climatique, de production et de consommation d'énergies à l'échelle de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord.

Dans une perspective à 10/15 ans, le projet de territoire de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord décliné à travers le PLUI-H vise à mettre en œuvre les conditions pour répondre aux objectifs ci-dessous.

OBJECTIFS DU PADD	SOUS-OBJECTIFS
<p><b>Objectif 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consolider et développer notre dynamisme économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Renouveler notre population active en attirant par l'emploi une population jeune et pérenne</i></li> <li>▪ <i>Soutenir et diversifier nos activités agricoles et sylvicoles</i></li> <li>▪ <i>Renforcer la dynamique de nos activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services</i></li> <li>▪ <i>Mettre en œuvre une stratégie économique respectueuse des atouts de notre territoire en veillant à une complémentarité entre nos communes</i></li> </ul>
<p><b>Objectif 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser notre capital environnemental, paysager et patrimonial en faveur de notre attractivité résidentielle, économique et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Conforter notre potentiel touristique et culturel</i></li> <li>▪ <i>Valoriser nos espaces porteurs d'une biodiversité remarquable et les trames éco-paysagères supports des continuités écologiques entre ces milieux</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Pérenniser l'écrin paysager remarquable qui caractérise notre territoire</i></li> <li>▪ <i>Poursuivre la mise en valeur de notre patrimoine bâti et architectural comme élément majeur de notre identité et attractivité</i></li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Objectif 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contribuer à la résilience et à la sobriété énergétique du territoire dans un contexte de changement climatique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Engager notre territoire dans une stratégie visant la pérennité de la ressource en eau</i></li> <li>▪ <i>Développer les énergies renouvelables locales tout en valorisant l'identité de notre territoire</i></li> <li>▪ <i>Proposer un développement durable de notre territoire face aux risques</i></li> </ul>

## I.2 - Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD

### AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE
<p><b>Objectif 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le retour vers une stabilité démographique en retrouvant un équilibre de la dynamique</li> <li>▪ La réponse aux besoins en logements liés au vieillissement et son anticipation dans la programmation habitat</li> <li>▪ La capacité du territoire à mieux retenir les familles sur le territoire</li> <li>▪ La prise en compte des équilibres territoriaux en matière de développement de l'offre neuve</li> <li>▪ La mise sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de maintenir les populations locales à plus faible pouvoir d'achat</li> <li>▪ L'amélioration de la couverture numérique sur le territoire, facteur d'attractivité cruciale (tant économique que résidentiel)</li> <li>▪ Le maintien, et le renforcement, des équipements et services présents sur les communes centres pour renforcer leur rôle de polarité</li> <li>▪ Le maintien des équipements scolaires du territoire (primaires et secondaires)</li> <li>▪ <i>Le développement de filières de formations en lien avec les spécificités du territoire</i></li> <li>▪ <i>Le maintien des commerces de proximité identifiés notamment en centres-bourgs</i></li> <li>▪ <i>L'anticipation du vieillissement de la population en termes d'équipements et de services</i></li> <li>▪ Le développement des services petite enfance pour attirer des profils plus familiaux</li> <li>▪ La valorisation du potentiel lié aux activités nautiques et de découverte du territoire</li> <li>▪ Le maintien et le renforcement du cadencement des liaisons TER</li> <li>▪ La maîtrise des déplacements domicile-travail</li> <li>▪ L'accès facilité aux équipements pour l'ensemble de la population</li> <li>▪ La diversification et le renforcement des moyens de transports en commun (transport à la demande notamment) et le développement du covoiturage</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La réflexion sur les mobilités dans le cadre des futurs secteurs de projets (desserte modes doux, routière, liens avec les secteurs riverains, les équipements, ...)</li><li>▪ Le renforcement des modes doux dans un objectif de double pratique : quotidien et récréatif/touristique.</li><li>▪ La sécurisation des entrées de bourgs</li><li>▪ L'adéquation entre usages et besoins en matière de stationnement (usages résidentiels, touristiques, de fréquentation des commerces, équipements et services)</li><li>▪ La valorisation du potentiel de développement du fret ferroviaire au regard des volumes de marchandises transportées</li></ul>
<p><b>Objectif 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, en adéquation avec le profil des ménages</li><li>▪ Le renforcement de l'offre locative sur le territoire</li><li>▪ La diversification de l'offre dans le parc social en termes de typologie</li><li>▪ Le développement d'une offre pour le début de parcours résidentiel de jeunes ménages</li><li>▪ L'accompagnement des ménages des Gens du Voyage vers l'habitat adapté</li></ul>
<p><b>Objectif 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gérer durablement nos espaces par un mode de développement urbain qualitatif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La reconquête des logements vacants en ciblant particulièrement les secteurs fortement touchés par une approche globale du bâti et son environnement</li><li>▪ Une communication, une sensibilisation et un accompagnement poussé auprès des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration</li><li>▪ La poursuite du développement de l'offre locative avec une montée en qualité (y compris le conventionnement au sein du parc privé)</li></ul>

## AXE 2 : CONSTRUIRE UNE ÉCONOMIE DURABLE ET PERENNE VALORISANT NOS MULTIPLES RESSOURCES, POTENTIELS & ATOUTS

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE
<p><b>Objectif 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consolider et développer notre dynamisme économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renforcement de l'utilisation des ressources locales et disponibles et la diversification de l'activité économique.</li> <li>▪ La pérennisation de la dynamique industrielle.</li> <li>▪ La mise en avant l'identité industrielle du territoire.</li> <li>▪ Le maillage en zones d'activités à l'échelle du territoire</li> <li>▪ La valorisation du potentiel de développement lié au tourisme</li> <li>▪ Le renouvellement de la population active, l'attraction d'une main d'œuvre adéquate et la baisse du taux de chômage.</li> <li>▪ Le renforcement des liens et des relations entre les secteurs économiques (agro-tourisme, ...).</li> <li>▪ Lutte contre la fermeture des paysages</li> <li>▪ Préservation des espaces agricoles de forte valeur dans la vallée de la Dordogne et maintien des espaces agricoles à faible valeur en déprise</li> <li>▪ Pérennisation de l'activité agricole et diversification des sources de revenus</li> <li>▪ Restructuration de la ressource foncière et diversification de son utilisation</li> <li>▪ Mise en dynamique et renforcement des interactions entre les secteurs agricole, sylvicole et touristique</li> </ul>
<p><b>Objectif 2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser notre capital environnemental, paysager et patrimonial en faveur de notre attractivité résidentielle, économique et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La préservation des réservoirs de biodiversité avérés de la trame verte (milieux boisés, milieux thermophiles et milieux prairiaux)</li> <li>▪ La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves (réservoirs et corridors aquatiques)</li> <li>▪ La mise en protection des zones humides avérées et la prise en compte des zones humides potentielles dans le développement du territoire</li> <li>▪ La maîtrise du développement de l'urbanisation sur les zones de vigilance (contact entre les réservoirs de biodiversité avérés et le tissu urbain)</li> <li>▪ La préservation des continuités écologiques au sein de la vallée de la Dordogne, via la maîtrise du développement urbain et la préservation de structures végétales au sein des milieux agricoles et urbanisés</li> <li>▪ La préservation des éléments relais de la Trame verte au sein du plateau agricole Issigeacois</li> <li>▪ Le contrôle de l'urbanisation dans la vallée de la Dordogne par le biais notamment de la préservation des coupures d'urbanisation ;</li> <li>▪ La préservation des terres agricoles sur la partie est de la vallée de la Dordogne ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le développement des bourgs en continuité avec les formes architecturales et urbaines existantes ;</li><li>▪ La préservation des entrées de ville du territoire, et la réhabilitation de celles- identifiées comme dégradées ;</li><li>▪ La valorisation du patrimoine vernaculaire ;</li><li>▪ Le renforcement du lien des bourgs de la vallée de la Dordogne avec celle-ci</li><li>▪ L'encouragement de la mise en œuvre d'une agriculture durable pour limiter les pressions quantitatives et qualitatives sur la ressource</li><li>▪ L'adéquation entre capacité de la ressource et développement urbain</li><li>▪ La nécessité de mettre en place des mesures d'économie de l'eau sur la nappe de l'Eocène car elle est sensible aux prélèvements</li><li>▪ L'optimisation des choix d'ouverture à l'urbanisation par rapport aux possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif</li><li>▪ L'adéquation entre capacité d'infiltration du sol et développement urbain</li><li>▪ Une gestion des eaux pluviales permettant de sortir de la logique du « tout réseau »</li><li>▪ L'optimisation de l'épuration de l'eau à travers la préservation des espaces végétaux</li></ul>
<p><b>Objectif 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Contribuer à la résilience et à la sobriété énergétique du territoire dans un contexte de changement climatique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La gestion du risque inondation à travers une approche trans-thématique : protéger les ripisylves des cours d'eau et les zones d'expansion des crues, concentrer l'urbanisation pour limiter l'imperméabilisation des sols, améliorer la gestion des eaux de pluie...</li><li>▪ La limitation du risque feux de forêt via la préservation ou la mise en place d'une bande de végétation tampon et un éloignement des constructions des lisières forestières.</li><li>▪ L'organisation du territoire en limitant au maximum l'urbanisation dans les zones présentant des sensibilités ou en y adaptant les constructions (remontées de nappes, sols argileux soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, rupture de barrage, risque industriel...)</li><li>▪ La préservation des habitants et usagers du territoire face aux nuisances (pollutions des sols, de l'eau et de l'air, bruit...)</li><li>▪ L'encouragement des industries locales à limiter leurs consommations d'énergies fossiles et leurs émissions de gaz à effets de serre</li><li>▪ La préservation des puits de carbone du territoire et le développement des possibilités de capture et de stockage du carbone (en lien avec la trame verte et bleue)</li></ul>

- La limitation des consommations énergétiques des nouvelles constructions en travaillant dès l'amont des opérations sur les formes bâties et le bioclimatisme
- L'encouragement de la rénovation énergétique des constructions existantes énergivores
- La structuration des filières de bois-énergie pour assurer une valorisation efficace et rentable
- Le développement de la filière de méthanisation qui représente un gisement d'énergies renouvelables important sur le territoire
- Le développement des dispositifs solaires en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et de protection des milieux naturels et agricoles
- Le développement de sites d'accueil et de gestion de déchets inertes
- La facilitation de l'accès des porteurs de projets d'économie sociale et solidaire à des locaux adaptés
- L'encouragement des initiatives de réemploi, recyclage et valorisation des déchets

## I.3 - Les orientations générales déclinées et justifiées

### AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE

ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS ASSOCIES ET JUSTIFICATIONS
<b>Objectif 1 : Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble de nos communes et bassins de vie de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble de nos communes et bassins de vie de proximité</li> <li>▪ Renouer avec une attractivité démographique en visant d'une part à maintenir la population actuelle et d'autre part, à accueillir environ <u>250 habitants supplémentaires</u> à l'horizon 2035. La croissance de population envisagée viendrait rompre une perte d'habitants observée depuis le début des années 2010, à un rythme annuel de l'ordre de 0,01%. Ces perspectives de croissance démographique doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S'appuyer sur nos bassins de vie de proximité pour structurer l'accueil de population de manière à pérenniser et conforter nos équipements, services et activités économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>- En confortant nos pôles de proximité (Lalinde, Buisson-de-Cadouin, Beaumontois-en-Périgord, Monpazier) ...</li> <li>... Et tout en développant nos secteurs ruraux pour y accueillir de nouveaux habitants.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les équipements d'intérêt collectif/services publics et la solidarité territoriale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la desserte numérique - internet &amp; téléphonie - (en lien avec le syndicat mixte départemental), facteur d'attractivité crucial (tant économique que résidentiel)</li> <li>▪ Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement des équipements et services existants</li> <li>▪ Renforcer le maillage territorial en matière d'offre commerciale : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir le commerce de proximité dans les centres-bourgs afin de répondre aux besoins, notamment des familles, actifs et personnes âgées, et pérenniser l'attractivité des villages</li> <li>➤ Conforter les centralités commerciales et les commerces de centre-ville/village en lien avec le SCoT du Bergeracois</li> </ul> </li> <li>▪ Favoriser les conditions de mise en œuvre du Programme « Petites Villes de Demain » (Lalinde, Buisson-de-Cadouin et Beaumontois-en-Périgord).</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre au vieillissement de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir un équilibre intergénérationnel au sein de nos territoires</b></li> <li>▪ <b>Prendre en compte le vieillissement de la population concernant les besoins en services et leur accessibilité</b></li> <li>▪ <b>Pérenniser, voire développer, l'offre de santé, notamment sur l'accueil de personnes âgées (recherche de mixité et maintien de la proximité)</b></li> <li>▪ <b>Permettre aux personnes âgées de rester dans leur domicile le plus longtemps possible :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>A défaut, chercher à leur offrir une alternative au sein de leur bassin de vie, à proximité des équipements, commerces et services ;</i></li> <li>➤ <i>Encourager la diversification des structures d'accueil pour personnes âgées (ex : projet de résidence seniors à Beaumontois, ...).</i></li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer et favoriser les modes de transports alternatifs aux véhicules « polluants »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maîtriser l'augmentation des déplacements individuels et développer les possibilités de recours à des alternatives à une utilisation individuelle de la voiture</b></li> <li>▪ <b>Maintenir la desserte ferroviaire du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente et efficiente « urbanisme/transports »</b></li> <li>▪ <b>Affirmer les liens entre alternatives à l'usage individuel de la voiture et choix d'urbanisation : transports en commun, covoiturage, modes doux ...</b></li> <li>▪ <b>Prendre en compte des projets structurants en matière de déplacements dans les choix d'aménagement (voie de la vallée...) et améliorer certaines circulations</b></li> <li>▪ <b>Développer les mobilités douces (piétons, vélos) et les liens entre les communes en s'appuyant sur la voie verte dans la vallée de la Dordogne et son projet d'extension en direction de Calès</b></li> <li>➤ <b>Travailler sur la transversalité des déplacements doux selon un axe nord-sud en s'appuyant sur le réseau existant le long de la vallée de la Dordogne</b></li> <li>▪ <b>S'appuyer sur la voie verte pour irriguer l'ensemble du territoire et promouvoir le développement des modes actifs</b></li> <li>▪ <b>Miser sur le développement du numérique pour diminuer les mobilités non essentielles (espace de co-working, tiers-lieux, télétravail, ...)</b></li> </ul>
<b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Proposer une offre diversifiée (typologies / formes urbaines / prix) sur le territoire permettant à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre locative sociale en adéquation avec les besoins locaux et les capacités à faire des opérateurs</li> <li>▪ Favoriser l'accès à la propriété en adaptant l'offre aux capacités financières des ménages</li> <li>▪ Proposer une offre de logements / hébergements diversifiée à destination des seniors indépendants, en perte d'autonomie et aux ménages en situation de handicap</li> <li>▪ Répondre aux besoins des jeunes et ménages fragiles en leur mettant à disposition une offre locative abordable et en les accompagnant vers un logement autonome</li> <li>▪ Offrir des solutions adaptées en logements et en hébergements répondant aux besoins des saisonniers</li> <li>▪ Accompagner la sédentarisation des Gens du Voyage souhaitant s'installer de manière pérenne sur le territoire</li> <li>▪ Expérimenter des formes d'habitat innovantes sur le plan énergétique (éco-hameaux, éco-quartiers, ...) et qui peuvent tendre vers une sobriété foncière.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliser une partie du patrimoine bâti inoccupé et proposer une offre de logements qualitative dans l'existant pour renouer avec une animation des centres bourgs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliser et faire davantage connaître les outils nous permettant de mener une politique ambitieuse de requalification du parc ancien dans nos centres-bourgs, villages et hameaux <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Agir sur une partie du parc déqualifié du territoire en améliorant la performance énergétique des logements et en réduisant les situations d'inconfort et d'indignité chez les occupants</li> <li>➤ Développer une offre conventionnée de qualité dans le parc ancien</li> <li>➤ Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la rénovation de leur(s) bien(s)</li> <li>➤ Réhabiliter le bâti ancien dans le respect de ses spécificités architecturales et patrimoniales, afin de garantir sa pérennité et de l'affirmer comme vecteur d'attractivité.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Objectif 3 : Gérer durablement nos espaces par un mode de développement urbain qualitatif</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer qualitativement l'architecture future dans nos paysages emblématiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer qualitativement l'architecture future dans nos paysages emblématiques</li> <li>➤ Construire le patrimoine de demain en s'inspirant du bâti et de l'architecture traditionnelle locale et en conciliant patrimoine et formes urbaines contemporaines</li> <li>➤ S'inspirer des organisations bâties traditionnelles des bourgs et hameaux anciens et inscrire les futures extensions de bourgs, villages et hameaux dans la continuité des formes architecturales et urbaines</li> </ul>

	<p><i>existantes : bastides, villages tentaculaires, villages rues, village de pente, ...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Proposer des formes bâties et des architectures plus proches des codes traditionnels locaux tout en conciliant patrimoine bâti ancien et constructions contemporaines</i></li> <li>➤ <i>Adapter le niveau d'exigence architecturale au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers propre à chaque secteur, notamment dans les villages identifiés comme « remarquables ».</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre des extensions des bourgs, villages et hameaux en cohérence avec les logiques paysagères des sites qui les accueille</i></li> </ul> </li> <li>➤ <i>Prendre en compte la topographie et les impacts visuels des constructions projetées afin de favoriser une intégration en douceur dans le paysage</i></li> <li>➤ <i>S'appuyer sur les éléments du patrimoine qui donnent de l'intérêt et une singularité à chaque site (vue, bâti, végétation, ...) et les mettre en valeur dans les aménagements futurs</i></li> <li>➤ <i>Renforcer la présence d'espaces végétalisés dans les opérations d'aménagement futures en incitant au recours d'essences végétales locales.</i></li> <li>➤ <i>Soigner les transitions, les franges, les pourtours des espaces bâtis situés au contact des espaces agricoles, naturels ou forestiers.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accompagner la transition vers un développement urbain durable et vertueux au service des générations actuelles et futures</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Assurer le développement urbain des bourgs, villages et hameaux par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification tout en s'inscrivant dans le tissu bâti ancien et en respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Imposer des minimums d'emprises non-imperméabilisées et de pleine terre</i></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Prioriser le développement urbain des centres bourgs et hameaux historiques structurés et limiter la constructibilité sur les écarts insuffisamment pourvus par les réseaux urbains</b></li> <li>▪ <b>Faire du paysage et du cadre de vie, le socle d'une politique d'aménagement de l'espace visant progressivement à une sobriété foncière</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et lutter contre l'étalement urbain</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tendre vers un objectif de modération de la consommation d'espace de l'ordre de 50% à l'horizon du PLUi-H.</b></li> </ul>

## AXE 2 : CONSTRUIRE UNE ECONOMIE DURABLE ET PERENNE VALORISANT NOS MULTIPLES RESSOURCES, POTENTIELS & ATOUTS

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<b>Objectif 1 : Consolider et développer notre dynamisme économique</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Renouveler notre population active en attirant par l'emploi une population jeune et pérenne</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anticiper le vieillissement des actifs et assurer leur renouvellement en développant l'emploi</li> <li>▪ Mettre en œuvre des conditions d'accueil favorables pour les jeunes actifs (cadre de vie, proximité du lieu d'emploi et des équipements, ...) et répondre aux besoins des actifs, étudiants, stagiaires, saisonniers et apprentis (logements, services, ...)</li> <li>▪ Permettre le développement de filières de formations en lien avec les spécificités économiques du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Soutenir et diversifier nos activités agricoles et sylvicoles</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter notre agriculture dans la diversité de ses filières</li> <li>▪ Développer des activités complémentaires aux seules productions agricoles</li> <li>▪ Préserver la majorité des terres agricoles, notamment les meilleures terres à fort potentiel agronomique, et veiller à limiter les conflits d'usage</li> <li>▪ Favoriser le développement des exploitations existantes ainsi que la transmission, la reprise et l'implantation de nouvelles exploitations agricoles</li> <li>▪ Assoir une filière bois forte, permettant de valoriser tant les matières premières locales que les savoir-faire du territoire en matière de transformation</li> <li>▪ Gérer durablement la forêt « pas plus de forêt mais mieux de forêt » pour mieux valoriser localement son potentiel économique, en lien aussi avec les exploitants agricoles</li> <li>▪ Valoriser localement les produits de l'agriculture et de la forêt, ainsi que vers l'extérieur du territoire</li> <li>▪ Promouvoir une agriculture de proximité en lien avec les orientations portés par le Projet Alimentaire Local (circuits courts, restauration scolaire, soutien local à la légumerie de Bergerac, ...).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Renforcer la dynamique de nos activités industrielles, artisanales, commerciales, et de services</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pérenniser la dynamique industrielle, marqueur historique de notre économie</li> <li>▪ Favoriser le renouvellement des artisans et les reprise/transmission des activités artisanales et l'accueil de petites entreprises</li> <li>▪ Développer l'artisanat en s'appuyant notamment sur le potentiel lié à la politique de l'habitat : construction neuve, intervention sur le bâti existant et amélioration de la performance énergétique du parc de logements</li> <li>▪ Maintenir et conforter l'offre commerciale et de services à la population en priorité en centres bourgs</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Développer l'économie résidentielle pour contribuer à l'attractivité démographique et d'actifs</b></li><li>▪ <b>S'appuyer sur le vieillissement de la population comme levier de développement d'emplois de services à la personne.</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Mettre en œuvre une stratégie économique respectueuse des atouts de notre territoire en veillant à une complémentarité entre nos communes</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Poursuivre un renforcement qualitatif des zones d'activités économiques existantes</b><ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Requalifier les zones d'activités existantes, conforter leur accessibilité, leur lisibilité et leur qualité environnementale</i></li><li>➤ <i>Anticiper le renforcement de l'offre foncière à vocation économique sur les pôles de proximité en tenant compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles</i></li></ul></li><li>▪ <b>Améliorer la desserte des sites d'activités économiques</b><ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Renforcer l'accès aux zones économiques et améliorer les flux (entrées et sorties) de transport logistique</i></li><li>➤ <i>Veiller à améliorer le stationnement des camions en transit</i></li><li>➤ <i>Ne pas écarter la possibilité de redévelopper du fret ferroviaire sur les secteurs actuellement embranchés ou pouvant l'être</i></li><li>➤ <i>Améliorer la desserte numérique - internet &amp; téléphonie - (en lien avec le syndicat mixte départemental), facteur essentiel pour le développement économique du territoire de la CCBDP.</i></li></ul></li><li>▪ <b>Valoriser le développement économique hors zones d'activités économiques pour permettre et faciliter l'implantation d'entreprises</b><ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Définir une stratégie et des actions de maintien, de valorisation et de développement des sites économiques, dans la perspective d'un maillage du territoire en services et en activités économiques au sein :</i><ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Des centres-bourgs qui regroupent une densité majeure de commerces et de services de proximité qu'il s'agit de maintenir et de consolider face au risque de dévitalisation.</i></li><li>➤ <i>Des centralités économiques qui regroupent les entreprises d'envergure (Polyrey, AHLSTROM-MUNKSJO, Nid Perché ...).</i></li><li>➤ <i>Offrir les capacités de développement nécessaire à la viabilité et la pérennité des entreprises qui ne sont pas comprises dans des zones d'activités économiques existantes.</i></li><li>➤ <i>Permettre des changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles afin de proposer une alternative notamment pour les artisans (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole)</i></li></ul></li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Autoriser le développement d'activités économiques existantes, de manière encadrée, au sein des espaces naturels et/ ou agricoles</li> </ul>
<b>Objectif 2 : Valoriser notre capital environnemental, paysager et patrimonial en faveur de notre attractivité résidentielle, économique et touristique</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Miser sur notre capital touristique, patrimonial et culturel</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en scène les lieux touristiques et améliorer la communication sur les atouts du territoire</li> <li>▪ Favoriser une offre touristique en toute saison en développant et en diversifiant les structures d'hébergement (hébergements atypiques, ...), la restauration (restauration de plein air, ...), les activités touristiques et de loisirs (complexes aquatiques naturels et/ou artificiels, ... en lien avec le Plan Départemental Piscine, le Canal de Lalinde)</li> <li>▪ Développer les sites &amp; activités culturels (ex : projet de théâtre de verdure et musée à Biron)</li> <li>▪ Favoriser un tourisme de gamme, des produits atypiques, un tourisme vert, un tourisme intégré dans notre nature et notre ruralité</li> <li>▪ Valoriser le maillage d'itinéraires de randonnées, prendre en compte l'itinérance sur le territoire et au-delà (voie verte, GR, canal de Lalinde, ...) et favoriser l'accueil des randonneurs (projet de réaménagement de la maison de l'éclusier en halte info tourisme, ...)</li> <li>▪ Accompagner de la numérisation de l'économie touristique</li> <li>▪ Garantir la préservation d'un paysage urbain et naturel de qualité, à travers notamment l'élaboration du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).</li> <li>▪ Miser sur le patrimoine bâti comme vecteur d'identité et d'attractivité touristique, culturelle et en tant que cadre de vie de qualité : mobiliser les outils réglementaires permettant de le protéger et le mettre en valeur (L.151-19, PDA, SPR)</li> <li>▪ Autoriser le développement d'activités touristiques encadrées au sein des espaces naturels et/ ou agricoles</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Valoriser nos espaces porteurs d'une biodiversité remarquable et les trames éco-paysagères supports des continuités écologiques entre ces milieux</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir les secteurs d'implantation des extensions urbaines et villageoises à l'écart des espaces naturels les plus remarquables (RB avérés)</li> <li>▪ Préserver l'intégrité des principales masses boisées qui présentant une fonctionnalité écologique forte, et ce dans la durée</li> <li>▪ Protéger et gérer les abords des cours d'eau tout en autorisant des aménagements encadrés nécessaires à la valorisation de ces espaces paysagers supports d'activités récréatives et touristiques</li> <li>▪ Protéger strictement les zones humides et prendre en compte leur environnement immédiat dans les choix d'urbanisation</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les milieux ouverts (pelouses, ...) qui accueillent une biodiversité spécifique et particulièrement remarquable</li> <li>▪ Maintenir un maillage éco-paysagers structurant (haies, bosquets) qui accompagne les espaces agricoles cultivés</li> <li>▪ Favoriser les usages liés à la découverte de l'environnement et du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pérenniser l'écrin paysager remarquable qui caractérise notre territoire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconnaître et préserver dans leur diversité les grands paysages caractéristiques du territoire tout en permettant leur valorisation (vallée de la Dordogne et vallées secondaires, massifs forestiers, coteaux cultivés, plateau ouvert, plateau du Landais...)</li> <li>▪ Protéger les espaces naturels et agricoles en privilégiant les centres-bourgs, villages et hameaux pour accueillir les futures constructions, et en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation ayant un impact sur nos paysages remarquables</li> <li>▪ Identifier et protéger les nombreux cônes de vues et les panoramas, qui mettent en scène le patrimoine naturel (points de vue sur la Dordogne, perspectives sur les vallons ruraux...) mais aussi le patrimoine bâti remarquable (châteaux, clochers, maisons de maître, moulins...)</li> <li>▪ Maintenir, développer et hiérarchiser les différents motifs végétaux (haies de différentes formes, alignements d'arbres, arbres isolés)</li> <li>▪ Réfléchir à l'aménagement des entrées de ville avec des niveaux d'intervention adaptés aux enjeux de la ville ou du bourg</li> <li>▪ Pour les entrées de ville dégradées, une véritable réflexion devra être mise en place à travers la mobilisation d'outils règlementaires (OAP, E, ...)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Poursuivre la mise en valeur de notre patrimoine bâti et architectural comme élément majeur de notre identité et attractivité</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte nos spécificités architecturales et patrimoniales, sans pour autant figer notre territoire</li> <li>➤ <i>Valoriser et pérenniser notre patrimoine bâti remarquable, y compris en dehors des périmètres règlementaires</i></li> <li>➤ <i>Identifier et préserver les éléments du patrimoine architectural et paysager à la fois ordinaires et identitaires pour le territoire</i></li> <li>➤ <i>Valoriser les bastides, bourgs, villages, hameaux ou ensembles bâtis remarquables</i></li> <li>➤ <i>Maintenir la qualité des groupements bâtis anciens et de leurs abords paysagers, notamment lorsqu'ils n'ont pas ou peu connu de constructions contemporaines</i></li> <li>➤ <i>Permettre la réhabilitation et la revalorisation du patrimoine bâti agricole traditionnel : ancien bâti agricole patrimonial, anciens séchoirs à tabac ...</i></li> <li>➤ <i>Trouver l'équilibre entre la préservation du patrimoine bâti et ses abords et les possibilités de les faire évoluer</i></li> </ul>

	<p><i>afin de répondre à de nouveaux besoins : ne pas figer notre territoire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mettre en valeur les perceptions remarquables sur le patrimoine bâti</b></li> <li>➤ <i>Maintenir l'identité patrimoniale et paysagère des lieux emblématiques</i></li> <li>➤ <i>Valoriser les points de vue sur le patrimoine bâti remarquable en y maîtrisant l'implantation de nouvelles constructions (hauteurs, aspects extérieurs, végétalisation, ...)</i></li> <li>➤ <i>Encadrer l'implantation de certaines installations (antennes relais par exemple) de manière à en limiter l'impact paysager</i></li> <li>➤ <i>Favoriser la promotion et la valorisation du patrimoine bâti local en lien avec le maintien de l'attractivité du territoire et le développement de l'économie touristique</i></li> <li>➤ <i>Développer et valoriser l'offre de découverte des atouts paysagers et patrimoniaux du territoire à travers les itinéraires d'intérêt (randonnées, chemins de Saint-Jacques, voie verte, canal de Lalinde ...) et les liens transversaux pour mailler l'ensemble de notre territoire</i></li> </ul>
<p><b>Objectif 3 : Contribuer à la résilience et à la sobriété énergétique du territoire dans un contexte de changement climatique</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Proposer un développement durable de notre territoire face aux risques</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les personnes et les biens face aux risques naturels, même lorsqu'ils ne sont pas encadrés réglementairement (atlas des zones inondables, remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles)</li> <li>▪ Préserver strictement les fonds de vallon et abords des cours d'eau (en dehors des enveloppes urbaines) de l'artificialisation afin de s'assurer du libre écoulement des eaux et de protéger ainsi les biens et les personnes des dégâts pouvant être causés par les inondations, de plus en plus fréquentes et intenses</li> <li>▪ Limiter les risques générés par la proximité des habitations sur la forêt (déclenchement de feux de forêt induit par des épisodes de sécheresse de plus en plus longs)</li> <li>▪ S'assurer d'un niveau de défense incendie suffisant avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains</li> <li>▪ Limiter le développement résidentiel à proximité immédiate des sources de nuisances sonores (réseau routier primaire, activités industrielles ou logistiques)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Engager notre territoire dans une stratégie visant la pérennité de la ressource en eau</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter les pollutions ponctuelles de la ressource en protégeant les masses boisées et éléments arborés en priorité dans les secteurs à enjeu pour la ressource en eau</li> <li>▪ Conforter la sécurisation de la ressource en eau potable à travers des choix d'urbanisme cohérents avec les enjeux sanitaires et climatiques</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Garantir une conciliation acceptable et soutenable des différents usages de l'eau : eau potable, irrigation, activités de loisirs, énergies hydrauliques, fonctionnement des milieux aquatiques et humides (Trame Bleue) dans un contexte de raréfaction de la ressource</li><li>▪ Mettre en cohérence la stratégie de développement avec la capacité d'assainissement des territoires</li><li>▪ Poursuivre l'actualisation des schémas d'assainissement collectif et pluviaux en lien avec le scénario de développement du territoire</li><li>▪ Viser une gestion des eaux pluviales douce, au plus proche du cycle naturel de l'eau, et limiter l'artificialisation des sols afin de limiter les risques d'inondation et de ruissellement et de favoriser la réutilisation des eaux de pluies</li></ul>
<p><b>Développer les énergies renouvelables locales tout en valorisant l'identité de notre territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Développer et favoriser les démarches pour la production d'énergie solaire sur toiture, parking, bâtiments publics... (en s'appuyant sur le cadastre solaire qui couvre le territoire intercommunal) tout en limitant la consommation d'espaces et en veillant à leur bonne intégration paysagère.</li><li>▪ Encadrer strictement la mise en œuvre des projets photovoltaïques au sol sur le territoire en privilégiant la valorisation de sites contraints (décharges, anciennes carrières, anciens sites pollués...) mais aussi sur des terrains difficilement exploitables ou en déprise agricole pour limiter l'artificialisation des sols</li><li>▪ Développer la production d'énergie issue de la méthanisation en veillant à ne pas générer de nuisances pour les habitants</li><li>▪ Valoriser l'énergie hydraulique en lien avec les structures majeures implantées sur le territoire</li><li>▪ Inciter à la valorisation du bois-énergie produit localement</li><li>▪ Limiter les consommations énergétiques des futures constructions en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du terrain (principe du bioclimatisme) et valoriser le cadastre solaire intercommunal</li><li>▪ Lutter contre la précarité énergétique dans le parc habité (outils pour leur rénovation énergétique)</li><li>▪ Valoriser la continuité de la trame noire notamment dans les modalités de l'éclairage public</li></ul>

## II. JUSTIFICATION DU SCÉNARIO ÉTABLI ET RETENU & DÉCLINAISON DU VOLET PLH DANS LE PADD

### II.1 - Présentation des tendances passées

La Communauté de Communes dans le cadre de son projet a défini un nombre de nouveaux logements à créer. Il doit permettre de répondre aux besoins :

- endogènes liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction)
- exogènes liés à l'augmentation de la population

**Les besoins endogènes liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction) sont définis par 4 critères :**

- Le desserrement des ménages
- La variation des résidences secondaires
- La variation de la vacance
- Le renouvellement du parc

Obligations législatives (art. R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	DECLINAISON DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;</i></li> <li>• <i>Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;</i></li> <li>• <i>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;</i></li> <li>• <i>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur</i></li> </ul>	<p><b>AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE</b></p> <p><b>Objectif 1 : Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble de nos communes et bassins de vie de proximité :</b></li> </ul> <p>Un changement de tendance démographique est observé sur le territoire de la CC BDP sur la période récente, caractérisée par une déprise démographique. Cette perte d'habitants est due à un solde naturel structurellement négatif, déficit naturel d'autant plus fort sur les pôles de proximité et qui devrait vraisemblablement se poursuivre compte-tenu du vieillissement important sur le territoire. Le solde migratoire positif n'est pas suffisant pour combler le déficit naturel sur le territoire.</p> <p>Pour les 10 années à venir, la CC BDP souhaite renouer avec une attractivité démographique en maintenant la population actuelle et en accueillant environ 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Ainsi, ce scénario permettrait de tendre vers 19 000 habitants à horizon 2035. Pour accompagner cette légère reprise démographique, il est proposé, en cohérence avec le</p>

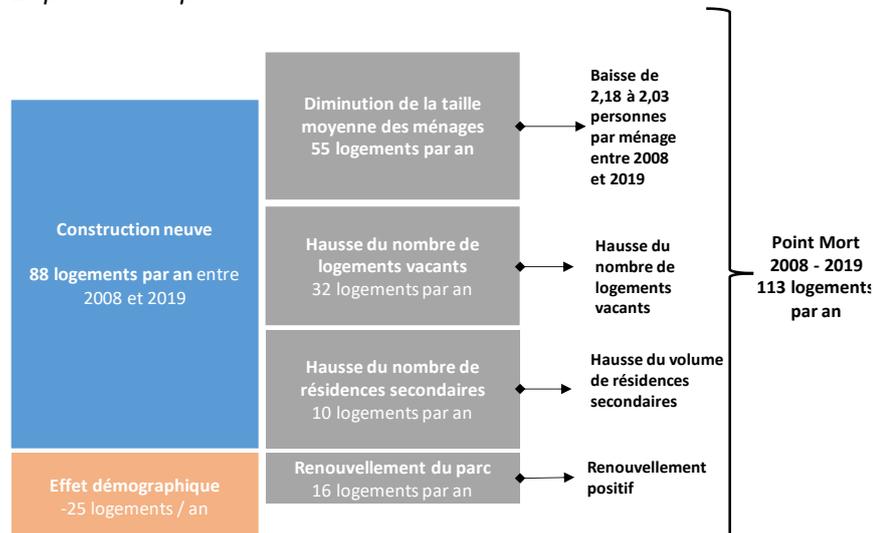
des personnes âgées et handicapées

- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale

SCOT, de construire environ 100 logements et remettre sur le marché une dizaine de logements vacants chaque année (détails ci-après).

La collectivité a également pour ambition de travailler sur une armature territoriale différenciée en renforçant les polarités structurantes (quatre pôles de proximité que sont Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin, Monpazier et Beaumontois-en-Périgord) et en faisant également participer activement les communes rurales à la dynamique territoriale.

Le point-mort passé :



Le scénario de développement démographique du PLUi-H de la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord, s'appuie sur la projection du nombre de logements du SCOT et sur l'analyse des tendances démographiques observées lors de la dernière décennie sur le territoire.

La prise en compte du point mort sur la période 2008-2019 le taux d'évolution démographique récent, le desserrement des ménages... sont des données qui ont permis de définir le nombre d'habitants à accueillir et les logements à produire pour répondre à cette croissance.

#### Rappel du point mort entre 2008 et 2019 :

Rappel « le Point Mort de la construction » : il s'agit, sur la période passée du nombre de logements correspondant à une stabilité démographique compte tenu des évolutions sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement, divorces, etc.) et des évolutions internes du parc de logements (évolution de la vacance, action de démolitions, etc.)

## II.2 - Le scénario démographique : les différentes possibilités

Pour bâtir un scénario de développement démographique, la Communauté de communes des Bastides Dordogne-Périgord a travaillé sur trois hypothèses de développement pour l'accueil d'une population nouvelle à horizon 2035 :

- **Scénario 1** : un développement au fil de l'eau : malgré une construction importante, une population qui continue de baisser ( $=-0,26\%/an$ ).
- **Scénario 2** : le scénario SCOT, une décroissance ralentie par rapport aux 10 dernières années ( $-0,09\%/an$ ).
- **Scénario 3** : le scénario SCOT avec une action ambitieuse sur le parc privé et les logements vacants ( $=0,09\%/an$ ).

Pour chaque scénario, ont été calculés la population supplémentaire à accueillir, le nombre de logements nécessaires pour cet accueil et les besoins théoriques en termes de foncier à partir d'une densité moyenne de référence de 10 logts/ha.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
<b>Taux d'évolution projeté de la population</b>	-0,26%/an	-0,09%/an	+0,09%/an
<b>Population 2035</b>	1 480	1 071	839
<b>Population supplémentaire (par rapport à 2017)</b>	<b>- 913 habitants</b>	<b>- 300 habitants</b>	<b>+ 250 habitants</b>
<b>Nombre de logements à construire au total</b>	Taille moyenne des ménages à 1,84	Taille moyenne des ménages à 1,86	Taille moyenne des ménages à 1,88
	<b>107 logements neufs/an</b>	<b>97 logements neufs/an</b>	<b>97 logements neufs/an + 11 logements vacants à reconquérir/an</b>

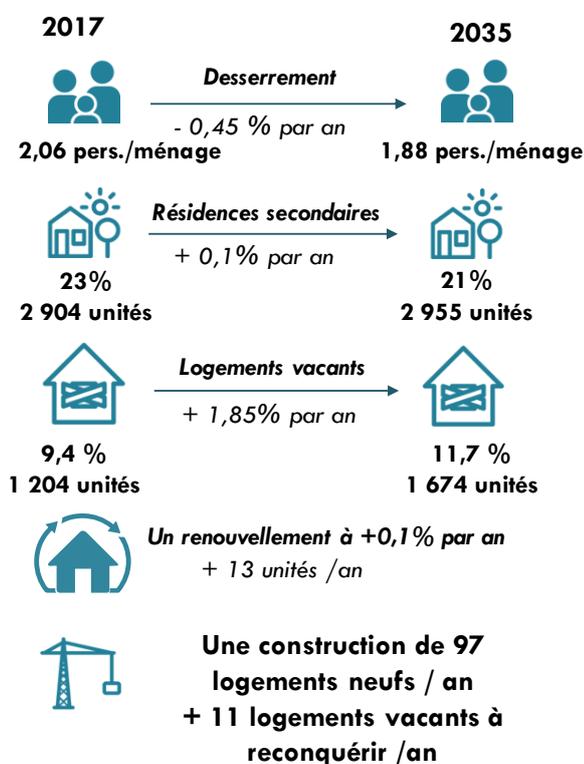
Le premier scénario étudié se base sur une continuité des variations annuelles des dernières années. Ce scénario se traduit notamment par la poursuite d'une déprise démographique, une hausse continue et nette du taux de vacance qui dépasse les 14% ainsi qu'une diminution de la taille moyenne des ménages passant sous le seuil des 2 personnes/ménage. Ce scénario n'est pas en cohérence avec les objectifs des élus qui souhaitent notamment travailler sur le parc de logement. **Ce scénario, poursuivant les tendances passées, n'a pas été logiquement retenu par les élus du territoire.**

Le second scénario, étudié sur la Communauté de communes, projette une baisse démographique moins marquée avec une perte de 300 habitants. Bien que la production de logements soit compatible avec les objectifs du SCOT et que la vacance se limite à un taux moins fort que pour le scénario 1, la Communauté de Communes a souhaité porter un projet plus ambitieux visant un regain démographique.

Le troisième scénario envisagé est un regain démographique ( $+0,09\%/an$ ). Il projette un gain modéré de 250 habitants, réparti sur l'ensemble de la Communauté de communes. Ce scénario réaliste, permettra de produire le même nombre de logements que dans le scénario 2, mais travaillera de manière plus importante la reconquête de logements vacants. Ce scénario, permettra ainsi d'être compatible avec le SCOT mais également l'application du projet des élus visant la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce scénario a été retenu par les élus. A noter que certains ont d'ores et déjà mis en place des actions en faveur de la remobilisation du bâti ancien et vacant ; et également des politiques volontaristes dédiées à l'accueil de nouveaux habitants.

### Le scénario de développement retenu :

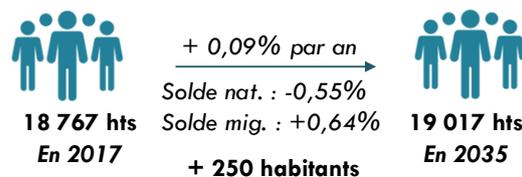


#### Les hypothèses retenues à horizon 2035

- Un solde naturel toujours négatif mais ralenti
- Un solde migratoire toujours excédentaire
- Un rythme de desserrement des ménages qui se réduit (arrivée de familles, atteinte d'un certain seuil plancher)
- Une croissance de la vacance ralentie grâce à une action publique sur le parc privé et un objectif de 11 logements vacants supplémentaires /an à remettre sur le marché (pour rappel si respect objectif SCoT : 9 lgt /an)
- Un renouvellement moins fort mais générant un besoin de 13 logements /an notamment en lien avec l'action sur le parc privé le plus obsolète

#### Quelles conséquences attendues ?

- Une légère croissance démographique permettant d'atteindre les 19 000 habitants :



On observe :

- Une augmentation de la vacance limitée en remettant 11 logements vacants /an sur le marché

Le PLUi-H s'appuie sur une armature territoriale composée de 5 bassins de vie de proximité et de 4 pôles de proximité (Lalinde, Buisson-de-Cadouin, Beaumontois-en-Périgord, Monpazier).

L'objectif est, d'une part, de renforcer cette armature et les solidarités territoriales, et d'autre part, de retrouver une attractivité démographique en permettant à chaque partie du territoire d'accueillir une population nouvelle.

Le projet de territoire de la CCBDP s'inscrit dans le scénario du SCOT du Bergeracois.

Il évalue, pour le territoire de la CCBDP, le nombre de logement à créer pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique ainsi que le nombre de logements vacants à remettre sur le marché. Ainsi :

- 459 logements sont à produire sur les 4 pôles de proximité de la CCBDP sur 10 ans,
- 510 logements sont à produire sur les communes rurales de la CCBDP sur 10 ans

Dimensionnement à l'échelle d'un PLUi (10 ans)	DECOMPOSITION DES PÔLES DE PROXIMITÉ	
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)
<b>Pôles de proximité sur le territoire de la CAB</b>	<b>588</b>	<b>49</b>
Le Fleix	92	8
Gardonne	87	7
La Force	183	15
Lamonzie Saint-Martin	83	7
Mouleydier	81	7
Sigoulès et Flaugéac	62	5
<b>Pôles de proximité de la CCBDP</b>	<b>459</b>	<b>38</b>
Beaumontois du Périgord	123	10
Le Buisson de Cadouin	123	10
Lalinde	176	15
Monpazier	37	3
<b>Pôles de proximité de la CC Portes Sud Périgord</b>	<b>220</b>	<b>19</b>
Eymet	174	15
Issigeac	46	4

- 9 logements vacants sont à mobiliser par an sur les communes de proximité (cf. encadré orangé).

Le territoire, à travers son PLUi-H, a fait le choix de s'inscrire dans cette tendance et de la prolonger jusqu'en 2035 en prévoyant de :

- produire en moyenne 97 logements neufs par an sur la durée du PLUi-H,
- de tirer parti du gisement des logements vacants pour satisfaire une partie des besoins en remettant sur le marché 11 logements vacants par an.

Dimensionnement à l'échelle d'un PLUi (10 ans)	DECOMPOSITION DES COMMUNES RURALES	
	Besoin en logements pour satisfaire les besoins liés à croissance démographique	Foncier maximum à consommer (en ha)
Communes rurales sur le territoire de la CAB	650	80
Secteur Nord (19%)	124	15
Secteur Est (53%)	345	43
Secteur Sud-Ouest (28%)	181	22
Communes rurales de la CCBDP	510	64
Secteur Dordogne (58%)	296	37
Secteur Sud (42%)	214	27
Communes rurales de la CC Portes Sud Périgord	275	35
Secteur Eymet	190	24
Secteur Issigeac	85	11

Source : DOO du SCOT du Bergacois

#### **Rappel des principes du DOO du SCOT Bergeracois**

:

##### Pour les pôles de proximité :

*Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8% et à 20 logements, a minima, 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation*



Obligations législatives (art. R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	DECLINAISON DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;</i></li> <li>• <i>Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;</i></li> <li>• <i>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;</i></li> <li>• <i>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées</i></li> <li>• <i>Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale</i></li> </ul>	<p><b>AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE</b></p> <p><b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Proposer une offre diversifiée (typologies / formes urbaines / prix) sur le territoire permettant à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel</i></li> <li>▪ <i>Développer une offre locative sociale en adéquation avec les besoins locaux et les capacités à faire des opérateurs</i></li> <li>▪ <i>Favoriser l'accession à la propriété en adaptant l'offre aux capacités financières des ménages</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Malgré un marché relativement détendu, les niveaux de ressources des ménages locaux nécessitent le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée. En effet, la population de la CC BDP a des niveaux de ressources relativement faibles, en lien notamment avec le caractère rural du territoire. Ainsi, la mise sur le marché d'une offre en accession abordable, permettra aux familles et aux primo-accédants d'accéder à la propriété et de se maintenir sur le territoire. En parallèle, bien que la pression reste modérée sur le parc locatif social, elle ne doit pas cacher les besoins qui s'expriment</p> <p>Face à de tels constats, la CC BDP souhaite proposer une offre diversifiée et de qualité dans le parc privé en développant une offre locative permettant la réalisation des parcours résidentiels. Dans le parc social, la CC s'engage en faveur d'une diversification des financements correspondant à des niveaux de loyers et de plafonds différenciés pour les occupants. L'offre neuve devra également être adaptée à la demande des ménages qui s'orientent vers des petites et moyennes typologies, des biens qui manquent aujourd'hui sur le territoire.</p>



Obligations législatives (art. R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	DECLINAISON DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;</i></li> <li>• <i>Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;</i></li> <li>• <i>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;</i></li> <li>• <i>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées</i></li> <li>• <i>Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale</i></li> </ul>	<p><b>AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE</b></p> <p><b>Objectif 1 : Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Répondre au vieillissement <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Permettre aux personnes âgées de rester dans leur domicile le plus longtemps possible</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Proposer une offre de logements / hébergements diversifiée à destination des séniors indépendants, en perte d'autonomie et aux ménages en situation de handicap</i></li> </ul> </li> </ul> <p>La CCBDP se saisit des enjeux liés aux évolutions socio-démographiques et notamment le vieillissement de sa population. La Communauté de communes se caractérise par un double phénomène : le vieillissement <i>in situ</i> de sa population et ménages retraités néo-arrivant sur le territoire.</p> <p>De plus, le territoire dispose d'une offre conséquente en hébergement en structures dédiées aux populations séniors avec 401 places d'hébergement en EHPAD, correspondant à un taux d'équipement de 127 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus, une valeur supérieure aux territoires de comparaison. Le territoire dispose également d'une Résidence, d'une résidence pour personnes âgées et d'une MARPA. Enfin, un Foyer de vie permet d'accueillir des ménages en situation de handicap.</p> <p>La CC BDP entend donc prendre en compte cette problématique du vieillissement / handicap en programmant une offre diversifiée et abordable répondant aux différents niveaux d'autonomie des ménages âgés et/ou en situation de handicap : mise en place d'actions en faveur du maintien à domicile des séniors, production d'une offre neuve adaptée répondant aux besoins des séniors (biens de plain-pied, avec ascenseurs, production de petites typologies, à proximité des services et commerces etc.), réflexions sur des formes d'habitat plus innovantes etc.</p>



Obligations législatives (art. R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	DECLINAISON DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;</i></li> <li>• <i>Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;</i></li> <li>• <i>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;</i></li> <li>• <i>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées</i></li> <li>• <i>Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale</i></li> </ul>	<p><b>AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE</b></p> <p><b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Répondre aux besoins des jeunes et ménages fragiles en leur mettant à disposition une offre locative abordable et en les accompagnant vers un logement autonome</i></li> <li>▪ <i>Offrir des solutions adaptées en logements et en hébergements répondant aux besoins des saisonniers</i></li> <li>▪ <i>Accompagner la sédentarisation des Gens du Voyage souhaitant s'installer de manière pérenne sur le territoire</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Le diagnostic a permis de mettre en évidence les constats suivants : des difficultés pour se loger (manque de petits logements en location, des loyers inadaptés aux revenus etc.), une absence de structures d'hébergement, une offre insuffisante inadaptée pour des besoins temporaires (étudiants, saisonniers etc.), des solutions de report envisagées par ces ménages (solutions plus coûteuses type hôtels, Airbnb, logement bon marché le plus souvent dégradés etc.).</p> <p>En réponse, la collectivité souhaite davantage prendre en compte les besoins des jeunes, des saisonniers et travailleurs précaires ayant des difficultés à se loger en développant une offre de petites typologies à bas loyer, en favorisant la mise en relation des habitants souhaitant louer une partie de leur logement et les ménages en demande, et en communiquant sur les aides et dispositifs de sécurisation locative auprès des propriétaires bailleurs et des demandeurs de logements.</p> <p>Le SDAHGV 2018-2023 ne prévoit aucune prescription ou préconisation particulière sur le territoire de CCBDP. Néanmoins quelques familles sont aujourd'hui sédentarisées et intégrées à la vie locale.</p> <p>La CC BDP devra donc apporter des solutions variées en matière d'habitat répondant aux attentes des gens du voyage (développement d'une offre de logements adaptés aux ménages sédentarisés, aménagement de terrains familiaux, accompagnement social des familles etc.).</p>

- *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- *Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;*
- *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*
- *Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale*

## **AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE**

### **Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat**

- Mobiliser une partie du patrimoine bâti inoccupé/vacant et proposer une offre de logements qualitative dans l'existant pour renouer avec une animation des centres bourgs, villages et hameaux

L'ancienneté du parc (plus de la moitié du parc a été construit avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques) qui s'explique en partie par la présence de bourgs anciens ruraux, couplé aux faibles revenus des ménages occupant le parc privé mettent en exergue des situations de précarité énergétique et de dégradation du bâti ou d'habitat indigne.

En parallèle, la CC BDP présente un taux de vacance de 9,4 % correspondant à près de 1 225 unités et en hausse constante depuis les années 1990. Une partie du parc inoccupé relève de la vacance structurelle pour des raisons diverses : des logements inadaptés aux attentes actuelles des ménages, un parc dégradé ne répondant pas aux normes thermiques et énergétiques, etc.

Sur le territoire quelques actions ont été engagées pour lutter contre les situations d'habitat dégradé : une étude pré-opérationnelle d'OPAH est en cours, la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les logements vacants pour les communes PVD, etc. La CC BDP souhaite donc améliorer les conditions de vie dans le logement en poursuivant des actions déjà engagées sur le territoire et en proposant de nouveaux outils / dispositifs permettant d'améliorer la qualité de l'offre : accompagnement des ménages dans les travaux de rénovation à l'appui des permanences de la plateforme FAIRE, expérimentation du permis de louer, participation active au PDLHI, formation des élus et techniciens sur le repérage des situations de mal logement et leur prise en charge / traitement, etc. En parallèle de l'intervention sur le bâti, la collectivité devra mener une action globale de redynamisation des centralités et pourra s'appuyer sur les actions mises en œuvre dans le Programme Petites Villes de Demain pour les communes de Beaumontois-en-Périgord, du Buisson-de-Cadouin et de Lalinde.

La reconquête de la vacance apparaît également comme un enjeu primordial et nécessite la mise en œuvre d'une stratégie globale permettant d'améliorer l'attractivité des centralités. En réponse, la CC BDP souhaite remettre une dizaine de logements vacants par an sur le marché, en cohérence avec les objectifs affichés au SCOT et propose d'enclencher différents leviers : réhabilitation du bâti ancien, conventionnement ANAH, mise en place d'un éventuel dispositif d'amélioration de l'habitat, possibilité de mettre en place les outils incitatifs (prime sortie de vacance) et coercitifs (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants), etc.



Obligations législatives (art. R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)	DECLINAISON DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;</i></li> <li>• <i>Les principes retenus pour répondre aux besoins, et notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;</i></li> <li>• <i>Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;</i></li> <li>• <i>La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées</i></li> <li>• <i>Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;</i></li> <li>• <i>Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale</i></li> </ul>	<p><b>AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE</b></p> <p><b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Expérimenter des formes d'habitat innovantes sur le plan énergétique (éco-hameaux, éco-quartiers, ...) et qui peuvent tendre vers une sobriété foncière</i></li> </ul> </li> </ul> <p>La collectivité souhaite maîtriser l'impact du développement résidentiel en proposant des formes et des typologies d'habitat adaptées au contexte local et moins consommatrices d'espace et favoriser le développement de logements sur des fonciers maîtrisés. La mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale et la création d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (suivi d'indicateurs sur la consommation foncière notamment, suivi des PC etc.) permettront de répondre à ces objectifs.</p> <p>Enfin, la CC CCBDP s'engage à favoriser des projets d'habitat durable, innovant, respectueux de l'identité architecturale et paysagère en proposant des formes urbaines alternatives au modèle pavillonnaire individuel, en favorisant les opérations en renouvellement urbain et en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, en réhabilitant une partie du parc ancien dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat à venir, etc.</p>

C

# Explication des choix retenus pour établir le Programme d'Orientations et d'Actions

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord

Communauté  
de Communes  
**Bastides  
Dordogne  
Périgord**

# I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

## I.1 - Préambule

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLUi intègre un Programme d'Orientations et d'Actions comme mentionné aux articles L-151-45 et R151-54 du Code de l'Urbanisme :

- « *Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat* ».
- « *Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code* ».

### *a - Contenu législatif du POA :*

Le programme d'actions indique :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

## I.2 - Contenu du POA

Le POA constitue le volet opérationnel de la stratégie habitat et intègre les éléments suivants :

- Les objectifs quantitatifs de logements par commune et par segment permettant de concourir à la diversification de l'offre de logements ;
- Les actions à mener en matière d'amélioration de la mixité sociale, à la fois au travers d'une meilleure répartition de l'offre sociale entre les communes et les quartiers, mais aussi par une amélioration des équilibres de peuplement ;
- La réponse aux besoins des ménages ayant des besoins spécifiques (hébergement, aires d'accueil) ;
- Les actions et outils opérationnels en termes d'intervention sur le parc existant notamment concernant sa requalification et son renouvellement : résorption de l'habitat insalubre et indigne, rénovation du parc social, modalités de maintien à domicile pour les personnes âgées et handicapées ;
- Le développement durable avec des objectifs de réduction des déplacements par une plus grande mixité fonctionnelle et d'amélioration de l'efficacité thermique des logements (maîtrise des charges et lutte contre la précarité énergétique) ;
- Les actions en termes de développement d'outils adaptés à l'accession abordable à la propriété qui constituent un appui pour les ménages primo-accédants connaissant des difficultés dans la réalisation de leur projet immobilier ;
- Les objectifs en matière de politique foncière (veille, acquisitions, collaboration avec l'EPF) qui constituent le matériau de base des actions de développement de l'offre ;
- Les modalités de la gouvernance de la stratégie habitat : comment faire vivre le volet Habitat du PLUi en associant de façon organisée et efficiente les acteurs de la filière habitat et le décliner dans les communes ? Quels outils de coordination et de pilotage (cellule dédiée, ressources humaines) ? ;
- Le suivi et l'animation de la politique de l'habitat : organisation du suivi (instances, bilan, évaluations régulières...) ;
- La maquette financière à mettre en place : moyens alloués par actions (études et subventions, ressources humaines, mise en œuvre) et répartition en fonction des intervenants financiers.

## I.3 - Traduction des objectifs du PADD dans le POA

### AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE POA
<b>Objectif 1 : Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</b> <b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b> <b>Objectif 3 : Gérer durablement nos espaces par un mode de développement urbain qualitatif</b>	
<p><b>Objectif 1 :</b>  <b>Favoriser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble de nos communes et bassins de vie de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renouer avec une attractivité démographique en visant d'une part à maintenir la population actuelle et d'autre part, à accueillir environ <u>250 habitants supplémentaires</u> à l'horizon 2035. La croissance de population envisagée viendrait rompre une perte d'habitants observée depuis le début des années 2010, à un rythme annuel de l'ordre de 0,01%.</li> </ul> <p><b>Objectif 2 : Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Expérimenter des formes d'habitat innovantes sur le plan énergétique (éco-hameaux, éco-quartiers, ...) et qui peuvent tendre vers une sobriété foncière</li> </ul> <p><b>Objectif 3 :</b>  <b>Accompagner la transition vers un développement urbain durable et vertueux au service des générations actuelles et futures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le développement urbain des bourgs, villages et hameaux par l'implantation de nouvelles formes urbaines permettant la densification tout en s'inscrivant dans le tissu bâti ancien et en respectant les caractéristiques architecturales et patrimoniales du territoire</li> </ul>	<p>Conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, l'action 1 fixe une programmation de production de logements par commune sur l'ensemble de la période du PLUiH. Elle définit les conditions de mise en œuvre et de suivi.</p> <p>Ainsi, le POA définit les conditions de production des 97 logements par an (soit 970 logements sur la durée du PLUi-H). Pour ce faire, 57 OAP à vocation résidentielle ou mixte intégrant des objectifs logements sont prévus dans le PLUiH (46% de la production totale de logements, soit environ 450 unités). En parallèle, près de 56% du potentiel d'accueil maximal de logements se situe au sein des zones U du territoire (dents creuses et divisions parcellaires) participant ainsi à l'atteinte de cet objectif.</p> <p>Conformément au PADD, la CCBDP souhaite consolider l'armature territoriale autour des quatre pôles de proximité que sont Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin, Monpazier et Beaumontois-en-Périgord et développer ses secteurs ruraux pour y accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>Ainsi, le PADD prévoit de recentrer l'urbanisation sur ces quatre communes avec près de 35% de la programmation totale attendue sur ces 4 polarités.</p> <p><b>L'intercommunalité souhaite également contribuer à un développement résidentiel durable en axant la programmation dans les OAP vers des logements moins consommateurs d'espace, des formes urbaines alternatives au pavillonnaire.</b></p> <p>En parallèle, la 3<sup>ème</sup> fiche-action vise à promouvoir un habitat durable, innovant et performant respectueux de l'identité architecturale et paysagère à travers des actions de sensibilisation / formation auprès des élus et techniciens (formes urbaines, éco-hameaux, etc.) et professionnels de la filière du bâtiment, la poursuite des permanences animées par l'architecte conseil auprès du public, le déploiement de la plateforme de la rénovation énergétique FAIRE etc.</p> <p>La seconde fiche action présente la stratégie foncière à mettre en œuvre (stratégie de veille foncière sur les fonciers à enjeux,</p>

- *Prioriser le développement urbain des centres bourgs et hameaux historiques structurés et limiter la constructibilité sur les écarts insuffisamment pourvus par les réseaux urbains*

poursuite du partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine, rédaction du règlement relatif à la création d'un fond intercommunal d'acquisition pour anticiper la mise en œuvre de la stratégie foncière, suivi des fonciers mobilisés via l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, etc.) afin de répondre aux objectifs de production logements et d'intervenir en priorité au sein de l'enveloppe urbaine.



ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE POA
<b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Proposer une offre diversifiée (typologies / formes urbaines / prix) sur le territoire permettant à chacun d'évoluer dans son parcours résidentiel</i></li> <li>▪ <i>Développer une offre locative sociale en adéquation avec les besoins locaux et les capacités à faire des opérateurs</i></li> <li>▪ <i>Favoriser l'accession à la propriété en adaptant l'offre aux capacités financières des ménages</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>Bien que la pression sur le parc social soit bien inférieure aux territoires de comparaison, des besoins s'expriment. La fiche action 7 vise donc à poursuivre le développement de l'offre locative sociale et pour répondre aux besoins des habitants. Au vu de la situation observée sur le territoire (zonage C, réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, etc.), la collectivité a fait le choix d'afficher un objectif réaliste de production d'une dizaine de logements locatifs sociaux par an (10% de la programmation).</p> <p>Plusieurs modes de production de logements sociaux seront envisagés pour produire une offre sociale sur la durée du PLUi-H (offre neuve, création de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement – objectifs définis ultérieurement suite à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH).</p> <p>Afin de répondre à l'enjeu de diversification de son offre et répondre au profil des demandeurs, la CCBDP devra dédier 35% de la programmation sociale au logement PLAI.</p> <p>Enfin, la collectivité s'engage à participer au développement de l'offre locative sociale sur le territoire en apportant un soutien financier aux bailleurs sociaux (priorité au développement de petites typologies, des typologies qui manquent aujourd'hui sur le territoire)).</p> <p>Avec l'identification d'actions de la fiche action 2, la collectivité souhaite également proposer une offre abordable en accession permettant aux classes moyennes de se maintenir sur le territoire. La volonté de favoriser le développement sur des fonciers maîtrisés et l'intégration d'objectifs d'une offre sociale dans les opérations d'ensemble permettront de répondre aux ambitions affichées dans le PADD.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE POA
<b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Répondre au vieillissement de la population</b></li> <li>▪ <i>Permettre aux personnes âgées de rester dans leur domicile le plus longtemps possible</i></li>   <li>▪ <b>Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</b></li> <li>▪ <i>Répondre aux besoins des jeunes et ménages fragiles en leur mettant à disposition une offre locative abordable et en les accompagnant vers un logement autonome</i></li> <li>▪ <i>Offrir des solutions adaptées en logements et en hébergements répondant aux besoins des saisonniers</i></li> </ul>	<p>Le territoire, sujet au vieillissement de la population avec une part notable de seniors, dispose d'une offre développée en matière de structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées. En parallèle, une part de ces ménages vit encore à domicile, posant la question de l'adaptation du logement.</p> <p>La fiche-action 8 vise à proposer une offre de logements adaptée aux enjeux du vieillissement et du handicap. Afin de répondre aux besoins identifiés, la collectivité pourra s'appuyer sur le dispositif d'amélioration de l'habitat à venir pour adapter l'offre de logements privés pour les seniors. Il s'agira également de poursuivre l'adaptation du parc social au vieillissement et de dédier une opération aux seniors ou intergénérationnelle sur chaque polarité de proximité (sociale ou privée). Des réflexions sur une opération en habitat inclusif pourront être menées selon les opportunités. Enfin, un volet communication / animation s'avère essentiel pour accompagner les seniors souhaitant rester à domicile.</p> <p>Le diagnostic a mis en avant plusieurs enjeux qui ne peuvent trouver de réponse adéquate sans l'intervention de la collectivité : certains ménages se tournent vers le parc privé proposant des loyers parfois élevés et dans un état dégradé voire médiocre, la présence d'une partie de la population en situation de grande fragilité sociale, l'absence de structure d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires, etc.</p> <p>La fiche-action 9 doit permettre le maintien des jeunes / jeunes actifs en développant une offre locative de qualité. Pour ce faire, des actions relevant à la fois du conseil-ingénierie, de la programmation et de la communication-animation devront être menées (mobilisation d'une partie du parc privé existant dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat retenu, développement d'une offre sociale à bas loyers avec le cas échéant un système d'accompagnement des ménages, communication sur les aides et dispositifs existants etc.). Ces actions sont également valables pour les ménages en situation de fragilité socio-économiques.</p>

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE POA
<b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b>	
<p><b>Développer une offre de logements diversifiée permettant un parcours résidentiel complet tout au long de la vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Accompagner la sédentarisation des Gens du Voyage souhaitant s'installer de manière pérenne sur le territoire</i></li> </ul>	<p>Le SDAHGV 2018-2023 ne prévoit aucune prescription ou préconisation particulière sur le territoire de CCBDP. En effet, il y a peu de voyageurs et peu de demandes sur ce territoire. Néanmoins, le département de la Dordogne est depuis de très nombreuses années une terre d'accueil temporaire ou définitive pour les familles issues du voyage. Sur le territoire de la CCBDP, principalement sur Lalinde et Saint-Caprais de Lalinde, environ 15 familles sont sédentarisées et intégrées.</p> <p><b>La fiche action 10 vise à répondre aux besoins des ménages issus de la communauté des gens du voyage.</b> Ainsi, le territoire de la CCBDP identifie des actions à mettre en œuvre pour tendre vers les objectifs fixés : conforter les occupations considérées comme acceptables et adapter le zonage du PLUi-H le cas échéant, développer des partenariats (bailleurs, EPF dans le cadre de la convention) pour suivre les besoins des Gens du voyage et créer une offre de logements adaptés en conséquence.</p> <p>La collectivité mettra également en œuvre les moyens humains (participation à des groupes de travail, communication, accompagnement social et conseils auprès des communes sur concernant la lutte contre le stationnement illicite et des familles souhaitant se sédentariser etc.) pour répondre aux ambitions affichées dans le PADD.</p>
<p><b>Mobiliser une partie du patrimoine bâti inoccupé/vacant et proposer une offre de logements qualitative dans l'existant pour renouer avec une animation des centres bourgs, villages et hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mobiliser et faire davantage connaître les outils nous permettant de mener une politique ambitieuse de requalification du parc ancien dans nos centres-bourgs, villages et hameaux</i></li> <li>▪ <i>Agir sur une partie du parc déqualifié du territoire en améliorant la performance énergétique des logements et en réduisant les situations d'inconfort et d'indignité chez les occupants</i></li> </ul>	<p>La fiche-action 4, 5 et 6 permettent d'apporter des réponses aux constats mis en évidence dans le diagnostic (problématique de la vacance marquée, une part notable de logements potentiellement indignes identifiée sur le territoire, des ménages en situation de précarité énergétique etc.). Les caractéristiques relatives au parc ancien et le profil des propriétaires modestes ayant de faibles capacités d'investissement et locataires aux faibles revenus, laisse supposer des situations de dégradation progressive du logement et de précarité énergétique. Une amélioration lourde de la qualité et du confort du parc apparait comme un préalable essentiel à la reconquête de la vacance.</p> <p>En cohérence avec les ambitions affichées au SCOT du Bergeracois, la collectivité prévoit de remettre sur le marché 11 logements vacants chaque année. Le POA définit les modalités d'intervention de l'intercommunalité, en termes financiers et humains, en compléments d'éventuels outils à mettre en place pour lutter contre la vacance dans le cadre de la fiche action 4 (lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH, appui sur le diagnostic approfondi des logements vacants pour étendre l'analyse à d'autres</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>Développer une offre conventionnée de qualité dans le parc ancien</i></li><li>▪ <i>Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la rénovation de leur(s) bien(s)</i></li><li>▪ <i>Réhabiliter le bâti ancien dans le respect de ses spécificités architecturales et patrimoniales, afin de garantir sa pérennité et de l'affirmer comme vecteur d'attractivité</i></li></ul>	<p>communes hors 3 communes PVD, mise en place éventuelle de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants à l'échelle intercommunale, couplée à une prime pour la remise sur le marché de logements vacants, formations sur les outils coercitifs / dispositifs / procédures à mettre en place pour intervenir sur des biens vacants, communication et accompagnement auprès des propriétaires, etc.)</p> <p>Il s'agira également, dans le cadre des fiches-actions 5 et 6, d'améliorer la qualité du parc qui fragilise les conditions de vie des ménages. Pour ce faire, la collectivité prévoit notamment de mobiliser des outils / dispositifs permettant d'intervenir sur le parc dégradé (expérimenter le permis de louer, participer activement au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, mettre en œuvre localement la plateforme FAIRE accompagner les communes dans la réhabilitation thermique de leur bâtiment, etc.).</p> <p><b>Pour ces trois fiches actions, l'accompagnement, l'animation la communication et la formation / information sont les maîtres mots permettant d'informer un public qui soit le plus large possible.</b></p>
--	--

D

Les choix en matière de  
modération de la consommation  
d'espace et de lutte contre  
l'étalement urbain dans le cadre  
du PLUiH

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

**PLUi**

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

## I.1 - Le cadre de l'analyse

### **Rappel du code de l'urbanisme (Art. L1514)**

Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales/

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

### **L'analyse de la consommation d'espace est cadrée (notamment) par la loi Climat & Résilience de 2021.**

Les grands principes sont les suivants :

- Calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période du 22 août 2011 au 22 août 2021 ;
- Objectif de réduction de 50% de cette consommation sur la période 22 août 2021 au 22 août 2031 ;
- A partir du 22 août 2031, on parlera d'artificialisation.

Lors de l'élaboration du PADD, la CCBDP a analysé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021. La méthodologie adoptée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre 2011 et le 2021.

Pour rappel, analyser la consommation passée (2012-2021), ne peut se calculer qu'avec le tissu urbain de 2011, permettant de filtrer la consommation en densification de la consommation en extension, sur les espaces NAF. **L'enveloppe urbaine a donc été déterminée pour l'année 2011.**

## I.2 - Création de l'enveloppe urbaine 2011

Même méthodologie que pour l'enveloppe urbaine 2022. (*cf. Partie Potentiel de densification*).

L'enveloppe urbaine, permet de constater la consommation foncière en extension sur les millésimes 2011-2021 et donc la consommation des ENAF.

### I.3 - Analyse de la consommation d'espaces

Il n'existe pas de source de données prête à l'emploi qui soit totalement satisfaisante pour calculer la consommation d'espace. Les travaux d'analyse réalisés sont constitués de sources de données cumulatives :

- (1) **Fichiers fonciers** : issus de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) et de la Direction générale des finances publiques (DGFiP). Ils sont intégrés sans traitement supplémentaire. Ils nous renseignent à la fois sur l'occupation du sol actuelle et sur son évolution. Il s'agit d'une base de données fiscale, qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires. L'utilisation de cette base de données présente plusieurs avantages : une échelle de précision à la parcelle, une donnée disponible et mise à jour tous les ans depuis 2009, etc. Cependant, l'origine déclarative des informations et leur vérification partielle conduit à une fiabilité décroissante pour les espaces dont l'intérêt fiscal tend vers zéro. De plus, les fichiers fonciers ne renseignent pas sur les espaces non cadastrés qui sont constitués en grande partie de surfaces de voirie.
- (2) **Fichiers ADS** : Il est donc nécessaire de croiser les résultats avec d'autres sources, comme les permis de construire sur l'ensemble de la Communauté de communes.
- (3) **Croisement avec le RPG** : Afin de compléter l'analyse, le Registre Parcellaire Graphique de 2020 a également été mobilisé afin d'identifier les parcelles agricoles.
- (4) **Orthophotographie** : l'analyse par photo-interprétation a été utilisée pour vérifier et corriger/affiner les traitements géomatiques de manière qualitative.

#### *Extrait avant-après d'un espace consommé sur la CCBDP à vocation résidentielle*



*Photographie aérienne 2010 (Géoportail)*



Photographie aérienne 2022 (Géoportail)

**La consommation foncière est annexée à la présente élaboration.**



*a - Les résultats de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021*

La consommation des ENAF, c'est-à-dire la consommation d'espaces hors enveloppe urbaine sur la période 2011-2021 est de **166,5 ha entre 2011 et 2021**.

Le tableau ci-après détaille la consommation d'espaces sur cette période par commune.

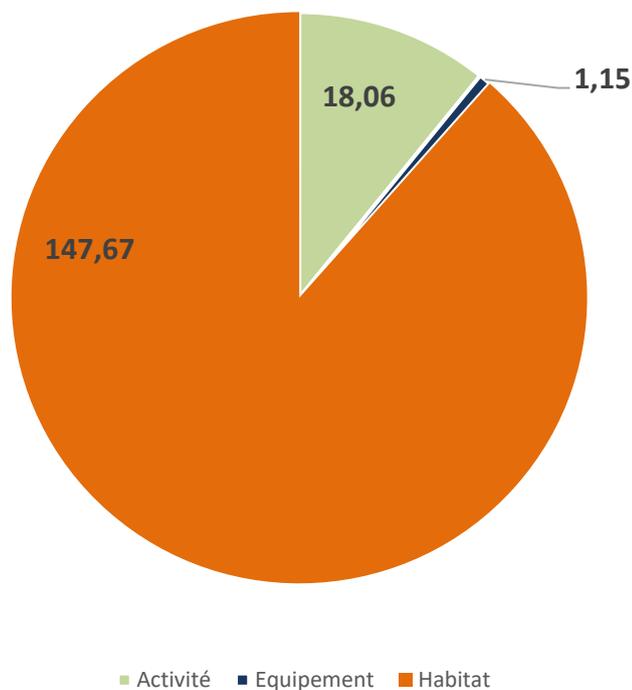
Commune	Consommation foncière (ha) 2011-2021 (hors enveloppe urbaine)
Alles-sur-Dordogne	4,868
Badefols-sur-Dordogne	2,626
Baneuil	3,113
Bayac	2,956
Beaumontois-en-Périgord	14,884
Biron	1,094
Bouillac	0,857
Bourniquel	0,286
Calès	5,684
Capdrot	3,44
Cause-de-Clérans	5,396
Couze-et-Saint-Front	2,925
Gaugeac	2,225
Lalinde	8,05
Lanquais	7,334
Lavalade	1,468
Le Buisson-de-Cadouin	28,392
Liorac-sur-Louyre	4,059
Lolme	0,641
Marsalès	5,637
Mauzac-et-Grand-Castang	5,287
Molières	5,103
Monpazier	0
Monsac	2,974
Montferrand-du-Périgord	0,196
Naussannes	1,924
Pezuls	3,41
Pontours	1,06
Pressignac-Vicq	5,032
Rampieux	1,719
Saint-Agne	3,172
Saint-Avit-Rivière	0,56
Saint-Avit-Sénieur	4,256
Saint-Capraise-de-Lalinde	2,311
Saint-Cassien	1,073
Saint-Félix-de-Villadeix	4,38

<b>Saint-Marcel-du-Périgord</b>	0,759
<b>Saint-Marcory</b>	1,311
<b>Saint-Romain-de-Monpazier</b>	0,896
<b>Sainte-Croix</b>	1,135
<b>Sainte-Foy-de-Longas</b>	2,689
<b>Soulaures</b>	1,839
<b>Trémolat</b>	1,941
<b>Urval</b>	1,847
<b>Varennes</b>	3,646
<b>Verdon</b>	0,811
<b>Vergt-de-Biron</b>	1,236
<b>TOTAL</b>	166,50

La majorité des espaces consommés est des terres agricoles (74%), l'autre grande consommation a concerné les milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (58%).

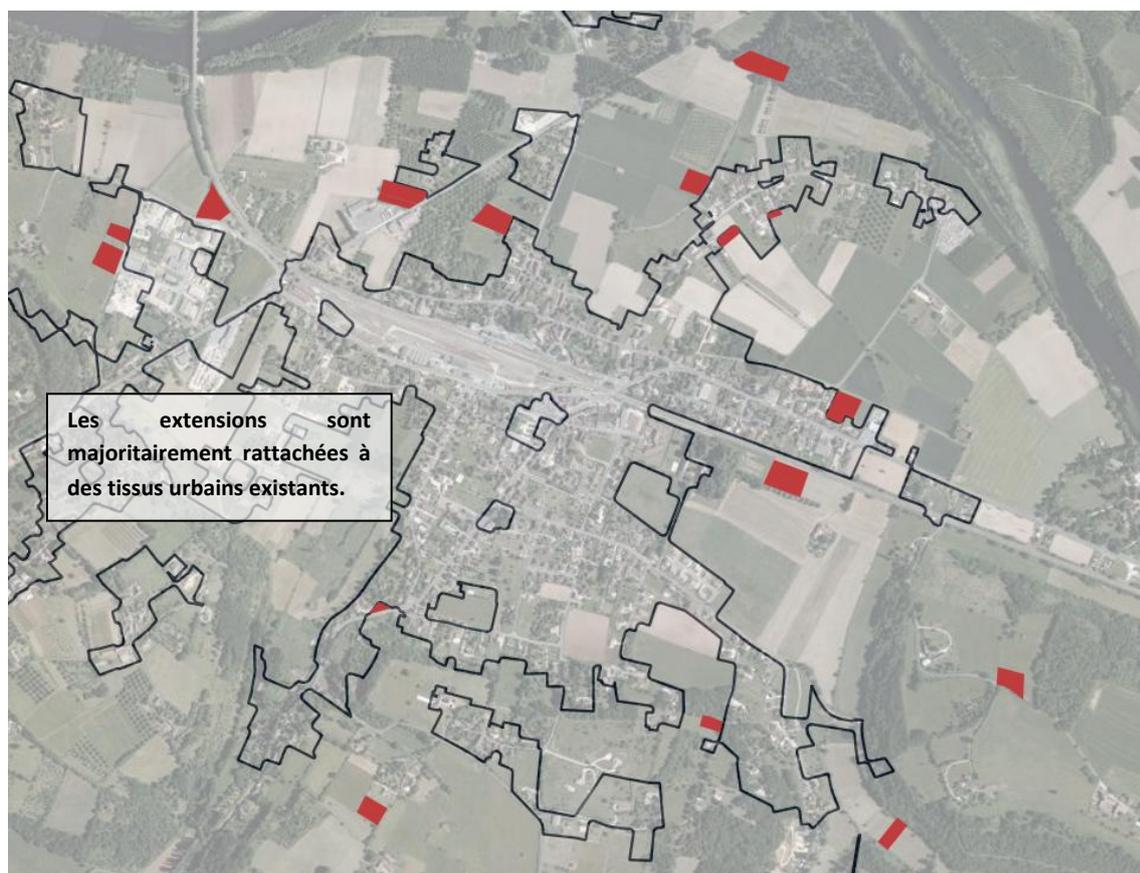
**Concernant la vocation des espaces consommés, l'habitat est le plus consommateur avec 89 % des espaces artificialisés. Ce résultat est peu surprenant dans un territoire rural, où les espaces économiques sont rares et sont à développer au regard des ambitions de développement économique (permettant d'offrir des perspectives aux habitants en place et aux nouveaux habitants) fixées dans le PADD**

Destination de la consommation d'espaces 2011-2021



### *b - Analyse territoriale de la consommation d'espaces NAF*

**30% de la consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021 s'est réalisée sur les 4 pôles de proximité** avec notamment le Buisson-de-Cadouin et Beaumontois-en-Périgord qui totalisent à eux seuls environ 43 ha de la consommation en extension du territoire. Ce chiffre important démontre un développement de ces communes identifiées comme pôles de proximité dans le SCoT. Elles ont conforté leur rôle en accueillant de nouvelles constructions.



*Extrait de la consommation en extension sur la commune du Buisson-de-Cadouin*

Les communes rurales des Bastides Dordogne-Périgord ont consommé environ 115 ha, ce qui se traduit par une consommation moyenne, par commune sur la période 2011-2021, de 2,45 ha pour les 43 communes rurales du territoire. Bien évidemment il existe des différences entre communes, à titre d'exemple la commune de Monpazier a consommé 0 ha (la superficie de la commune est très petite, et la commune est très patrimoniale) ; à l'opposé la commune de Lanquais a consommé 7,3 ha sur la période.

**Cette consommation a contribué à l'accueil de populations sur l'ensemble du territoire.**



*Photographie aérienne 2011 | Extrait d'une consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021 sur la commune de Monsac*



*Photographie aérienne 2021 | Extrait d'une consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2021 sur la commune de Monsac*

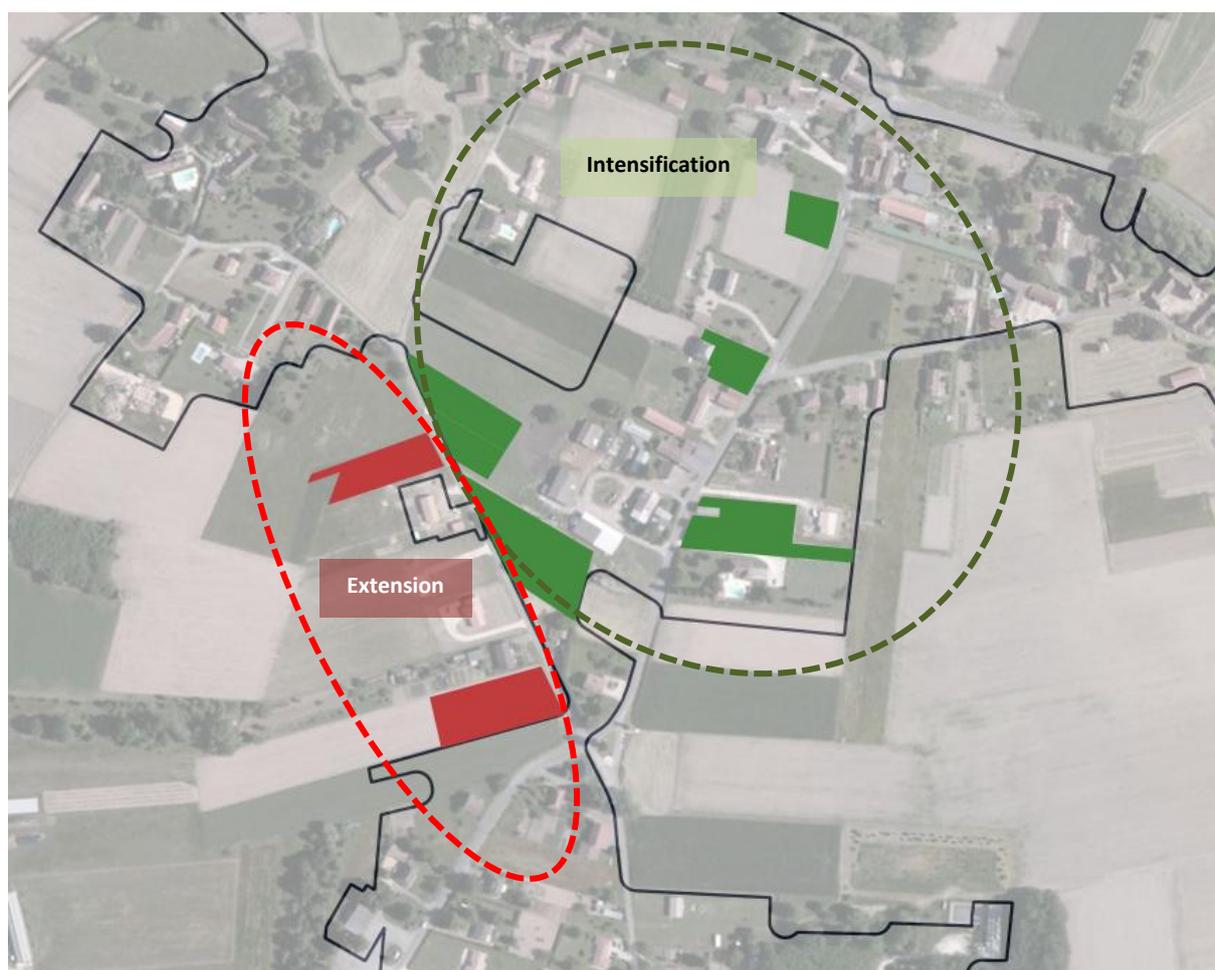
Ces consommations en extension ont été partie intégrante de la définition du nouveau projet du territoire. Les élus ont souhaité au cours du travail de définition du projet garantir un modèle d'urbanisation qui tienne compte de toutes les composantes du territoire rural, en limitant l'étalement urbain et en modérant la consommation d'espaces NAF.



## I. Le renforcement des capacités résiduelles du territoire sous contraintes

### ➤ *L'intensification au sein des dents creuses/divisions parcellaires*

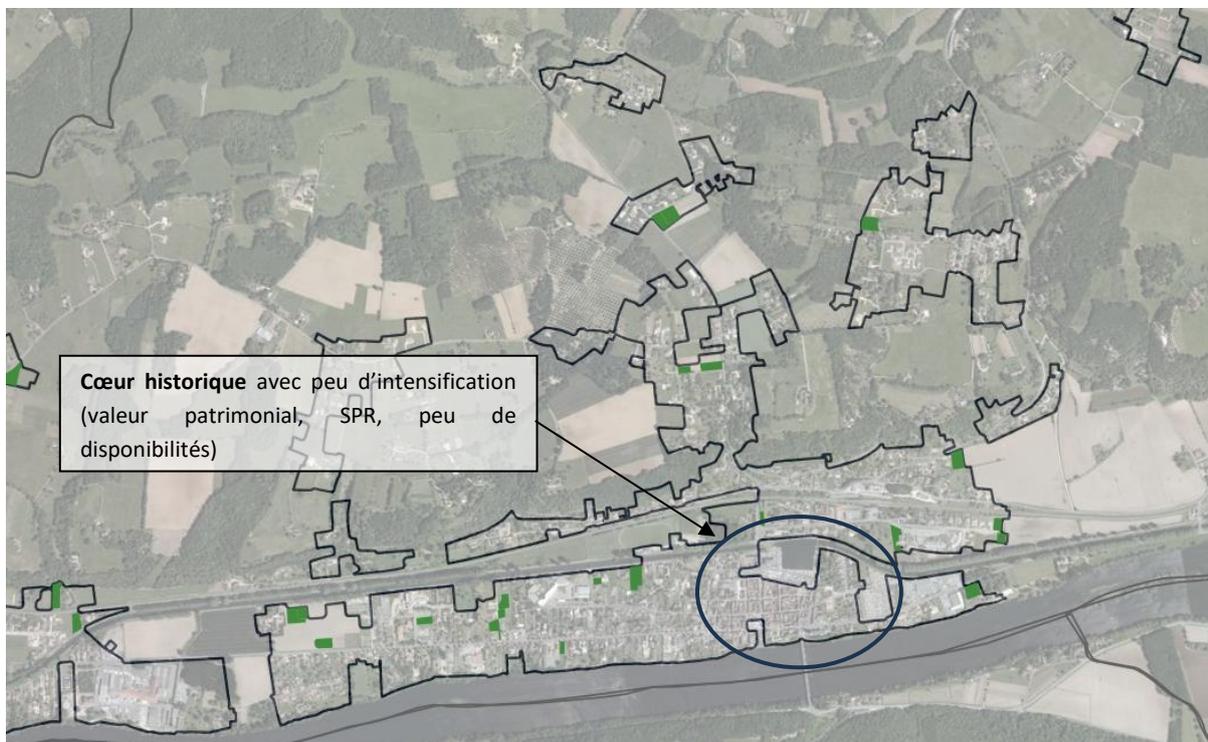
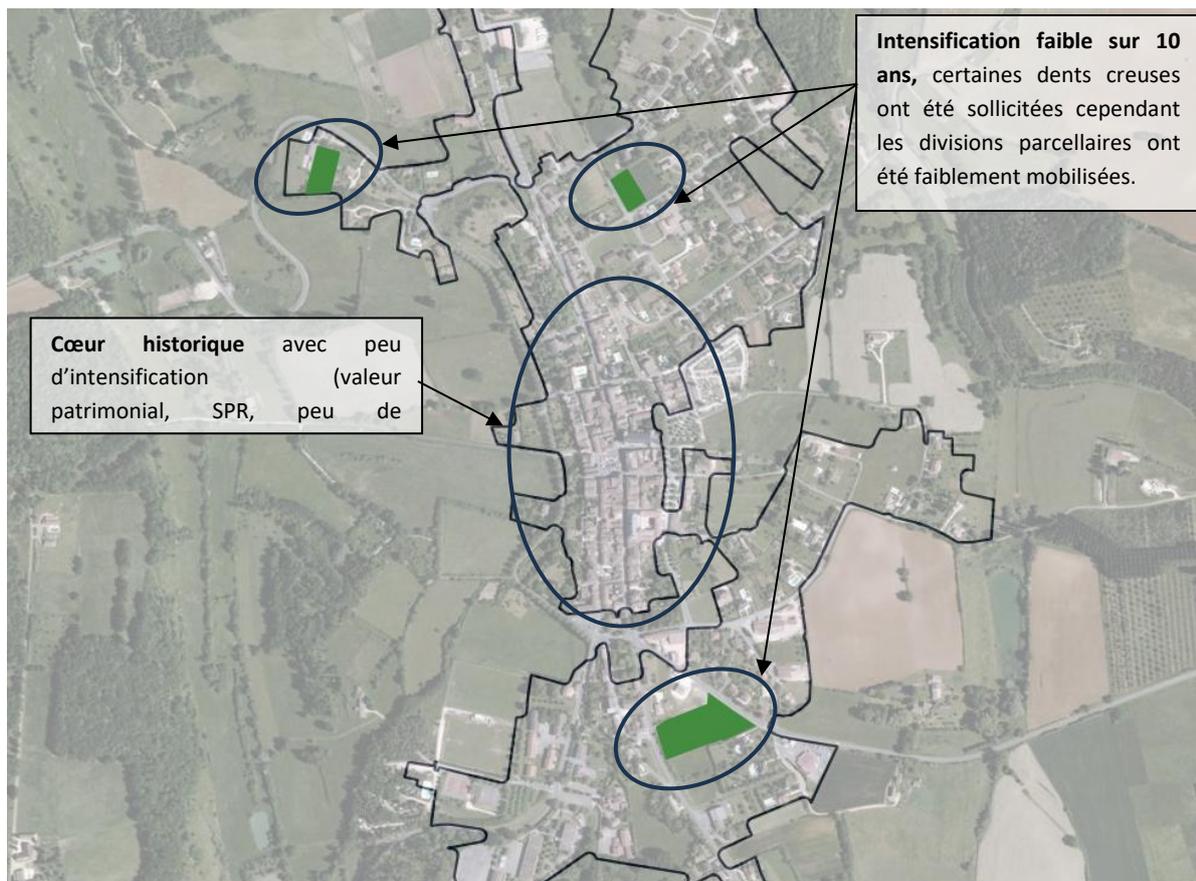
Le développement urbain ne s'est pas uniquement fait en extension mais a aussi été réalisé en renouvellement des espaces bâtis existants et en densification des espaces libres des villes/villages. L'enveloppe urbaine de 2011, permet de recenser l'ensemble des surfaces mobilisés entre 2011 et 2021 à l'intérieur des tissus urbains.



L'intensification représente environ 43 ha, ce qui est inférieur à la consommation des espaces NAF et ses 166 ha de consommation (hors enveloppe). Certains constats propres au territoire particulier des Bastides Dordogne-Périgord permettent d'expliquer la relative « faiblesse » de l'optimisation des enveloppes urbaines. En effet, ce grand territoire dispose d'un capital naturel et patrimonial important **vecteur de son attractivité auprès des publics souhaitant s'installer sur le territoire**. L'héritage patrimonial, sa préservation et sa mise en valeur sont autant d'atouts à ne pas perdre pour un territoire qualitatif. Les nombreuses bastides, villages patrimoniaux couverts, ou non, par des périmètres de protection, ne permettant pas une densification importante, que ce soit dans la structuration des

bastides (peu de dents creuses, peu de jardins privatifs) ou dans la volonté de sauvegarder un patrimoine bâti de qualité sur le territoire.

Par exemple, des villages historiques comme Lalinde ou le Buisson-de-Cadouin n'ont pu se développer que de manière ponctuelle (***cf carte ci-dessous***). Pour répondre aux besoins démographiques et de logements du scénario du PLUi, il est nécessaire d'intégrer au document des secteurs de projets ne bloquant pas le maintien de la population et sa légère croissance.



Extrait de potentiels d'intensification sur la période 2011-2021

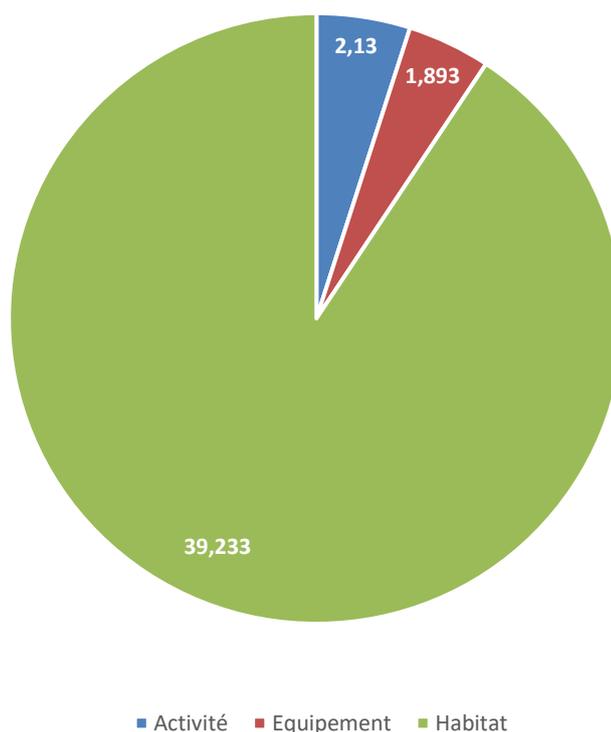
Commune	Superficie consommée en densification (ha)
Alles-sur-Dordogne	0,656
Badefols-sur-Dordogne	0,328
Baneuil	0,391
Bayac	0,592
Beaumontois-en-Périgord	5,393
Biron	0,285
Bouillac	0,363
Bourniquel	0
Calès	1,542
Capdrot	0
Cause-de-Clérans	0,225
Couze-et-Saint-Front	1,435
Gaugeac	0
Lalinde	7,191
Lanquais	2,033
Lavalade	0
Le Buisson-de-Cadouin	5,234
Liorac-sur-Louyre	0,369
Lolme	0,169
Marsalès	1,456
Mauzac-et-Grand-Castang	1,022
Molières	0,93
Monpazier	1,017
Monsac	0,921
Montferrand-du-Périgord	0
Naussannes	0,619
Pezuls	0
Pontours	0,554
Pressignac-Vicq	0,649
Rampieux	0,197
Saint-Agne	0,757
Saint-Avit-Rivière	0,07
Saint-Avit-Sénieur	0,984
Saint-Capraise-de-Lalinde	0,557
Saint-Cassien	0
Saint-Félix-de-Villadeix	1,123
Saint-Marcel-du-Périgord	0,592
Saint-Marcory	0
Saint-Romain-de-Monpazier	0
Sainte-Croix	0
Sainte-Foy-de-Longas	0,067
Soulaures	0
Trémolat	1,68
Urval	0
Varennes	3,094
Verdon	0,255
Vergt-de-Biron	0,506
<b>TOTAL</b>	<b>43,26</b>

**Au total, 43,26 hectares ont été mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine de la commune pour accueillir des constructions, la quasi-totalité (39,23 ha) est concernée par une vocation résidentielle.**

Les activités ne représentent que 2,13 ha (moins de 5% du total) de la consommation et les équipements moins de 2 ha.

Ainsi la densification s'est faite quasi exclusivement pour l'habitat.

### Destination des espaces densifiés 2011-2021



### *c - Consommation d'ENAF disponible lors de l'approbation du document d'urbanisme*

Pour rappel, la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 **était de 166,50 ha.**

Pour mettre à jour les données entre l'arrêt et l'approbation et ainsi calculer la consommation d'espaces sur les millésimes disponibles les plus récents (2021, 2022), il a été fait le choix de se reporter aux **chiffres du portail de l'artificialisation** pour préciser la surface consommée sur les 2 dernières années. Malgré la non-spatialisation de cette donnée, le portail utilise en partie la même source de donnée que la méthodologie calculée pour la période 2011-2021.

- **2011-2021 (01/01/2011-01/01/2021)** méthodologie croisée fichiers fonciers/ADS/Photos-aériennes : **166,5 ha.**
- **2021 (01/01/2021-01/01/2022)** méthodologie du portail de l'artificialisation : **15,1 ha**

- **2022 (01/01/2022-01/01/2023)** méthodologie du portail de l'artificialisation : **13,6 ha.**

Uniquement l'atlas de la consommation d'espaces, territorialisé (2011-2021) est annexé au Rapport de Présentation.

## II. LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Pour rappel le scénario prévoit pour la CCBDP, 970 logements à horizon 2035.

### II.1 - Contexte législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis de la commune, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales.

**Cette analyse a permis d'identifier des potentiels fonciers pour la CCBDP.**

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre en évidence :

- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles) ;
- Des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours).

**L'ensemble de ces secteurs constitue les capacités et le potentiel de construction de la ville sur « elle-même ». La méthodologie comprend 2 étapes (chacune segmentée en différentes phases) :**

- Création d'une enveloppe urbaine pour le millésime 2023 ;
- Identification des potentiels de densification et de mutation.

### II.2 - La définition de l'enveloppe urbaine

Pour estimer le potentiel d'accueil des espaces bâtis, il est nécessaire dans un premier temps d'identifier quels sont les espaces bâtis de la commune en 2023.

Pour établir cette délimitation des espaces bâtis, la méthodologie s'est basée sur **une méthode dite de « dilatation/érosion » et une deuxième étape plus qualitative.**

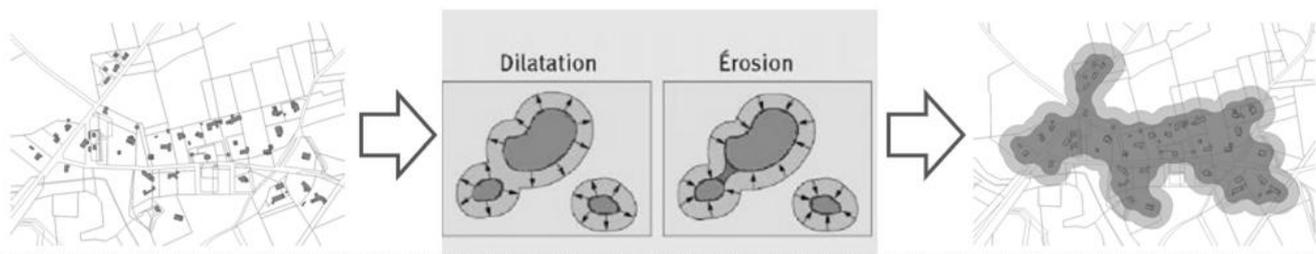
#### *a - Phase 1 : Méthode dilatation/érosion*

#### **Les tampons et le Coefficient d'Emprise au Sol**

**Pour obtenir une première enveloppe bâtie, la méthode de dilatation/érosion consiste à appliquer deux tampons :**

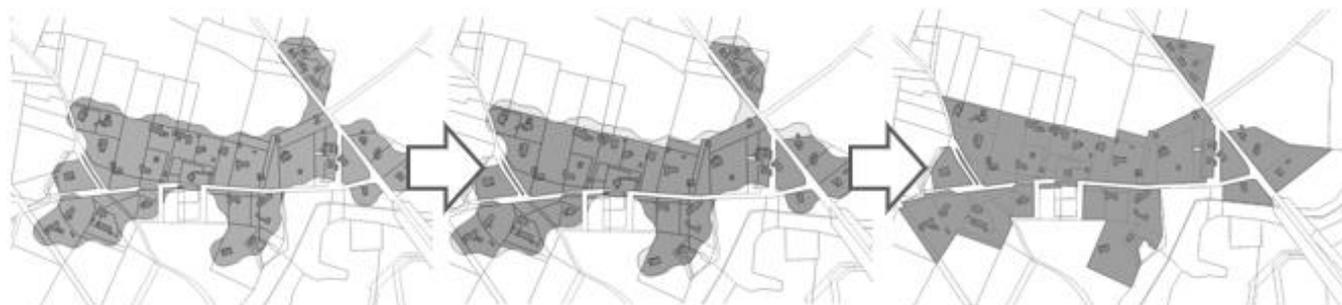
- Un premier tampon positif de 50 mètres de rayon autour de chaque bâti
- Un second tampon cette fois négatif de 30 mètres autour des bâtiments

Cette méthode permet d'obtenir une meilleure précision quant à la réalité urbaine et de regrouper des bâtis distants de 80m environ.



Afin de prendre en compte la réalité des « espaces artificialisés » :

- 1<sup>er</sup> cas : Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est supérieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtie est collée au parcellaire ;
- 2<sup>ème</sup> cas : Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est inférieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est dessinée à partir d'un tampon de 30m autour des bâtiments ;



### *a - Phase 2 : Ajustement des enveloppes urbaines*

A la suite de cette première étape, une tache bâtie est obtenue. Afin d'affiner le traitement SIG et être au plus près de la réalité, deux étapes finales ont lieu pour évaluer correctement l'occupation réelle du sol :

- Utilisation de **comparaison ortho-photographique** ;
- **Réunions/ateliers** avec les élus sur base des éléments de connaissance du service urbanisme : travaux engagés, lotissements, permis de construire accordés...



Extrait enveloppe urbaine | Projet de PLUiH CCBDP

## I.2 - Les capacités de densification et de mutation

### a - Phase 1 : méthode automatique

#### **Présélection des espaces par des critères d'identification automatiques**

Pour le repérage du potentiel de densification, la première étape de l'étude est une présélection des espaces par des critères d'identification automatiques :

Enveloppe urbaine	Surface minimale de la parcelle non bâtie	Surface minimale de la parcelle bâtie	CES maximum de la parcelle divisible	Surface minimale de la parcelle divisée
<b>Paramètres définis</b>	400 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	40 %	400 m <sup>2</sup>

Sont ensuite exclues les parcelles situées en zone rouge du PPRI, celles concernées par des zones humides, ces espaces étant inconstructibles.

*b - Phase 2 : analyse photo-aérienne et travail de terrain*

C'est lors de cette étape que le potentiel de densification est arbitré. Sont alors exclus :

- Les espaces non desservis ou les parcelles dont la construction enclaverait une autre parcelle ;
- Les formes de parcelles qui empêchent la construction : triangle, bandeau, ... ;
- Les parcelles bâties sur lesquelles l'implantation du bâti entrave toute nouvelle construction : principalement lorsque le bâti est au milieu de la parcelle, ne laissant pas un espace suffisant ;
- Les espaces aux pentes fortes.

*c - Les résultats bruts*

**Les « dents creuses »**

Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet, soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble, selon leur taille.

**Les « divisions parcellaires »**

Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait lorsque le propriétaire procède à un redécoupage de sa propriété.



***Le potentiel de densification est annexé à la présente élaboration.***



Extrait potentiel de densification | Projet de PLUiH de la CCBDP

**Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine, la capacité de densification a été estimée :**

- Dent creuse : **90,72 ha**
- Division parcellaire : **98,92 ha**

A l'issue de cette deuxième étape, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord dispose du potentiel brut de densification et de mutation des espaces bâtis, **soit 189 ha**.

Il est nécessaire ensuite d'estimer ce qui sera réellement exploité à échéance du PLUi, soit à horizon 2035.

#### *d - Transformation du potentiel brut repéré en un potentiel net*

Sur la période du PLUi, il ne peut en aucun cas être considéré que la totalité des terrains potentiellement constructibles en zone urbaine seront réellement bâtis. Il convient de prendre en compte le phénomène de rétention foncière qui constitue une problématique forte sur un territoire à dominante rurale comme la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord. Le phénomène de rétention foncière, en milieu rural, est un frein à l'urbanisation des secteurs parfois les plus stratégiques, en raison de l'attachement aux terres familiales de certaines propriétaires, de la préservation de l'outil de travail agricole, du refus d'avoir de « nouveaux voisins » à proximité, d'un placement immobilier potentiel voire d'une spéculation foncière, voire des cas complexes d'indivisions. Preuve en est la part encore importante de parcelles non-construites situées à l'intérieur des enveloppes urbaines.

SCoT : Le **coefficient de rétention foncière** est un coefficient multiplicateur qui peut être utilisé pour tenir compte de la rétention foncière ou de situations de blocage qui peuvent rendre difficile la « mise sur le marché » du foncier réservé à des fins urbaines. Ce coefficient ne saurait être supérieur à 1,5 (sur le territoire du SCoT).

Les terrains identifiés dans les enveloppes urbaines ne seront pas tous construits à l'horizon du projet du PLUiH du fait de la rétention foncière.

Les observations de terrain ont permis de constater qu'en dehors des lotissements, une grande partie des parcelles supposées libres sont en réalité utilisées par leurs propriétaires (usage agricole ou jardin potager notamment). Leurs constructibilités peuvent également être compromises par des difficultés physiques et notamment : pentes, boisements, contraintes techniques, accessibilité limitée, ... complexifiant encore l'optimisation du tissu.

D'autres raisons non observables sur le terrain peuvent justifier la prise en compte d'une rétention foncière sur les dents creuses et les jardins : valeur symbolique d'un terrain, héritages et successions complexes, stratégie de protection de propriétaires sur une même unité foncière pour éviter l'arrivée de nouveaux voisins, volonté de garder un grand jardin par confort, etc.

**Cela nous amène à estimer une rétention forte sur les divisions parcellaires, et une rétention moyenne sur les dents creuses**

Il est à noter que dans un souci de cohérence avec le statut des différentes communes et leurs positionnements ou rôles au sein du maillage territorial la rétention foncière a été modulée :

- **Communes centres (communes Petites Villes de Demain, que sont Lalinde, Beaumontois en Périgord ou le Buisson de Cadouin) :**
  - Dents creuses : rétention relativement faible, estimée à 40%,
  - Divisions parcellaires : rétention notable en raison de la rareté de divisions parcellaires sur des espaces périurbains, estimée à 70% ;
  
- **Communes rurales (autres communes du territoire) :**
  - Dents creuses : rétention moyenne, estimée à 60%,
  - Divisions parcellaires : rétention importante en raison de la rareté de divisions parcellaires sur des secteurs ruraux détendus, estimée à 80%.

Cette estimation de la rétention foncière conduit à réévaluer les potentiels de densification à **65,4 ha**.

**Le projet de PLUi présente donc, une capacité foncière mobilisable au sein des espaces urbains de l'ordre de 65,4 hectares.**

	Scénario PLH		Densités moyennes SCoT			DIVISIONS PARCELLAIRE		DENTS CREUSES		POTENTIEL	
	progr/an	progr sur PLUIH	Densités SCoT (nb lgt /ha)	Surface mobilisée/an (ha)	Surface mobilisée PLH (ha)	Donnée brute	rétenion fonc.(60% & 80%)	Donnée brute	rétenion fonc.(40% & 70%)	Donnée brute (100%)	Retenu (après rétenion foncière appliquée)
<b>Alles-sur-Dordogne</b>	2,0	20,0	8	0,25	2,5	2,26	0,45	2,38	0,72	4,64	<b>1,17</b>
<b>Badefols-sur-Dordogne</b>	1,1	10,9	8	0,14	1,4	1,62	0,32	1,76	0,53	3,38	<b>0,85</b>
<b>Baneuil</b>	1,7	17,5	8	0,22	2,2	2,77	0,55	0,11	0,03	2,88	<b>0,59</b>
<b>Bayac</b>	1,8	18,5	8	0,23	2,3	1,34	0,27	0,58	0,18	1,93	<b>0,44</b>
<b>Beaumontois en Périgord</b>	9,6	96,1	12	0,80	8,0	17,36	6,95	13,03	7,82	30,39	<b>14,76</b>
<b>Biron</b>	0,8	7,6	8	0,10	1,0	0,37	0,07	0,62	0,19	0,99	<b>0,26</b>
<b>Bouillac</b>	0,6	6,4	8	0,08	0,8		0,00	0,21	0,06	0,21	<b>0,06</b>
<b>Bourniquel</b>	0,4	3,6	8	0,05	0,5	0,33	0,07	0,16	0,05	0,49	<b>0,11</b>
<b>Calès</b>	2,0	19,7	8	0,25	2,5	2,13	0,43	2,28	0,69	4,41	<b>1,11</b>
<b>Capdrot</b>	2,5	25,4	8	0,32	3,2	0,80	0,16	1,61	0,48	2,41	<b>0,64</b>
<b>Cause-de-Clérans</b>	1,8	18,0	8	0,22	2,2	2,07	0,41	1,16	0,35	3,23	<b>0,76</b>
<b>Couze-et-Saint-Front</b>	3,7	37,3	8	0,47	4,7	2,60	0,52	2,29	0,69	4,88	<b>1,21</b>
<b>Gaugeac</b>	0,6	5,7	8	0,07	0,7	0,42	0,08	0,26	0,08	0,69	<b>0,16</b>
<b>Lalinde</b>	14,4	144,3	12	1,20	12,0	10,52	4,21	11,84	7,10	22,36	<b>11,31</b>
<b>Lanquais</b>	2,6	25,6	8	0,32	3,2	3,90	0,78	1,77	0,53	5,67	<b>1,31</b>
<b>Lavalade</b>	0,5	4,5	8	0,06	0,6	0,59	0,12	0,95	0,28	1,54	<b>0,40</b>
<b>Le Buisson-de-Cadouin</b>	10,1	100,8	12	0,84	8,4	10,47	4,19	10,87	6,52	21,34	<b>10,71</b>
<b>Liorac-sur-Louyre</b>	1,3	13,0	8	0,16	1,6	1,05	0,21	1,36	0,41	2,41	<b>0,62</b>
<b>Lolme</b>	1,0	10,1	8	0,13	1,3	0,73	0,15	0,22	0,07	0,95	<b>0,21</b>
<b>Marsalès</b>	1,2	12,0	8	0,15	1,5	1,47	0,29	2,34	0,70	3,81	<b>1,00</b>
<b>Mauzac-et-Grand-Castang</b>	4,5	44,9	8	0,56	5,6	1,73	0,35	2,86	0,86	4,59	<b>1,20</b>
<b>Molières</b>	1,7	17,2	8	0,22	2,2	1,75	0,35	1,25	0,38	3,00	<b>0,73</b>
<b>Monpazier</b>	2,4	24,2	12	0,20	2,0	0,92	0,18	0,99	0,30	1,91	<b>0,48</b>
<b>Monsac</b>	1,0	10,0	8	0,13	1,3	1,08	0,22	1,42	0,43	2,51	<b>0,64</b>
<b>Montferand-du-Périgord</b>	0,8	8,1	8	0,10	1,0		0,00	0,15	0,05	0,15	<b>0,05</b>
<b>Naussannes</b>	1,3	13,5	8	0,17	1,7	1,30	0,26	0,67	0,20	1,96	<b>0,46</b>
<b>Pezuls</b>	0,6	6,5	8	0,08	0,8	0,06	0,01	0,09	0,03	0,16	<b>0,04</b>
<b>Pontours</b>	1,0	9,9	8	0,12	1,2	2,69	0,54	2,14	0,64	4,83	<b>1,18</b>
<b>Pressignac-Vicq</b>	2,2	22,4	8	0,28	2,8	2,77	0,55	3,64	1,09	6,41	<b>1,64</b>
<b>Rampieux</b>	0,8	7,6	8	0,10	1,0	0,41	0,08	0,49	0,15	0,90	<b>0,23</b>
<b>Saint-Agne</b>	2,3	23,0	8	0,29	2,9	1,15	0,23	3,06	0,92	4,21	<b>1,15</b>
<b>Saint-Avit-Rivière</b>	0,4	4,2	8	0,05	0,5	0,39	0,08		0,00	0,39	<b>0,08</b>
<b>Saint-Avit-Sénieur</b>	2,2	21,9	8	0,27	2,7	1,70	0,34	1,23	0,37	2,93	<b>0,71</b>
<b>Saint-Capraise-de-Lalinde</b>	2,7	27,4	8	0,34	3,4	3,37	0,67	3,08	0,92	6,45	<b>1,60</b>
<b>Saint-Cassien</b>	0,2	1,8	8	0,02	0,2	0,40	0,08	0,04	0,01	0,44	<b>0,09</b>
<b>Saint-Félix-de-Villadeix</b>	1,7	17,0	8	0,21	2,1	2,35	0,47	1,19	0,36	3,54	<b>0,83</b>

Saint-Marcel-du-Périgord	0,8	7,6	8	0,10	1,0	0,91	0,18	0,56	0,17	1,47	<b>0,35</b>
Saint-Marcory	0,3	2,5	8	0,03	0,3	0,52	0,10		0,00	0,52	<b>0,10</b>
Saint-Romain-de-Monpazier	0,6	5,9	8	0,07	0,7	1,06	0,21	0,29	0,09	1,35	<b>0,30</b>
Sainte-Croix	0,5	4,5	8	0,06	0,6	0,23	0,05	0,12	0,04	0,35	<b>0,08</b>
Sainte-Foy-de-Longas	1,2	12,3	8	0,15	1,5	1,26	0,25	<del>1,58</del> 0,45	<del>0,47</del> 0,14	<del>2,05</del> 1,71	<del>0,73</del> <b>0,39</b>
Soulaures	0,4	4,5	8	0,06	0,6	0,20	0,04		0,00	0,20	<b>0,04</b>
Trémolat	3,3	33,5	8	0,42	4,2	3,94	0,79	5,76	1,73	9,70	<b>2,52</b>
Urval	0,6	6,0	8	0,08	0,8	0,60	0,12	0,29	0,09	0,89	<b>0,21</b>
Varennes	2,4	24,1	8	0,30	3,0	2,17	0,43	1,12	0,33	3,28	<b>0,77</b>
Verdon	0,2	2,3	8	0,03	0,3	0,84	0,17	0,59	0,18	1,43	<b>0,34</b>
Vergt-de-Biron	1,0	10,0	8	0,13	1,3	2,35	0,47	<del>2,28</del> 1,28	<del>0,69</del> 0,39	<del>4,63</del> 3,63	<del>1,15</del> <b>0,86</b>
	<b>97</b>	<b>970</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>106</b>	<b>98,9</b>	<b>27,5</b>	<b>90,7</b>	<b>37,5</b>	<b>189,6</b>	<b>64,5</b>

Entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme, des ajustements à la marge ont été réalisés notamment sur les communes de Vergt-de-Biron et de Sainte-Foy-de-Longas **pour rendre compte des évolutions de zonage et de prescription.**

## II.3 - Estimation du nombre de logements réalisables en densification

En appliquant les densités retenues dans le SCoT selon l'armature du territoire (à savoir à minima 8 logements à l'hectare), **le nombre de nouvelles constructions en densification est estimé à 516 logements.**

Des secteurs à enjeux de densification et de qualité urbaine ont été repérés entre l'arrêt et l'approbation. Ils font l'objet de Schémas d'Orientations et de Programmation (OAP) et les superficies ont été intégrées au tableau de densification présent ci-dessous.

Certaines OAP, initialement couvrant uniquement des zones à urbaniser (AU), ont été élargies et sont à cheval sur du U et AU. Ces modifications entre l'arrêt et l'approbation du document, permettent d'apporter un traitement complet et cohérent aux secteurs à enjeux.

Les **nouvelles OAP en U à vocation habitat et les élargissements** sont les suivants :

Commune	Evolution entre arrêt et approbation	N° OAP	Zonage	Type OAP	Fonction	Surface (ha)	Nombre de logements
Marsalès	Elargissement d'une OAP AU sur U	MAR01	AU / U	Sectorielle	Habitat	Total : U = 1,03 ha AU = 1,70 ha	<i>Le total est calculé dans le périmètre AU.</i>
Monpazier	Création OAP sur U	MONP02	U	Sectorielle	Habitat	0,93 ha	<b>11</b>
Sainte-Foy-de-Longas	Création OAP sur U	SFL05	U	Sectorielle	Habitat	1,62 ha	<b>9</b>
Vergt-de-Biron	Création OAP sur U	VDB02	U	Sectorielle	Habitat	1,1 ha	<b>8</b>

## Total du nombre de logements

## II.4 - L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel

Pour rappel, le scénario démographique estime un besoin de logements pour la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord de **970 logements à horizon 2035**.

Aux logements réalisables en densification (516 logements), viennent se cumuler le nombre de logements estimés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser pré-fléchées dans le cahier des OAP à vocation résidentielle (*cf. Partie Justification des OAP*).

Le tableau ci-après détaille le nombre de logements réalisables par commune.

### Mise à jour des OAP résidentielles dans les zones à urbaniser entre arrêt et approbation :

Commune	N°OAP	Zonage	Type OAP	Type	surf (ha)	Densité	Nombre de logements
ALLES-SUR-DORDOGNE	ALL01	AU	Sectorielle	habitat	0,42	8	3
BANEUIL	BAN01	AU	Sectorielle	habitat	0,59	8	5
BANEUIL	BAN02	AU	Sectorielle	économique	1,55	/	/
BAYAC	BAY01	AU	Sectorielle	habitat	0,57	8	5
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,97	12	12
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU02	AU	Sectorielle	habitat	3,04	12	57
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU03	AU	Sectorielle	économie	3,82	/	/
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU04	AU	Sectorielle	habitat	0,46	12	4
BIRON	BIR02	AU	Sectorielle	équipement	1,75	/	/
BOUILLAC	BOU01	AU	Sectorielle	habitat	0,59	8	5
CALES	CAL01	AU	Sectorielle	Mixte	1,74	8	7
CALES	CAL02	AU	Sectorielle	habitat	1,33	8	11
CAPDROT	CAP01	AU	Sectorielle	habitat	2,50	8	20
CAUSE-DE-CLERANS	CAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,75	8	6
CAUSE-DE-CLERANS	CAU03	AU	Sectorielle	tourisme	1,42	/	/
COUZE-ET-ST-FRONT	COU01	AU	Sectorielle	habitat	1,95	8	16
GAUGEAC	GAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,86	8	7
LALINDE	LAL01	AU	Sectorielle	habitat	0,68	12	8
LALINDE	LAL02	AU	Sectorielle	habitat	1,03	12	12
LALINDE	LAL03	AU	Sectorielle	habitat	2,14	12	26
LALINDE	LAL04	AU	Sectorielle	Économique	1,48	/	/
LALINDE	LAL05	AU	Sectorielle	Économique	2,53	/	/
LALINDE	LAL06	AU	Sectorielle	habitat	0,86	12	10
LANQUAIS	LAN01	AU	Sectorielle	habitat	1,84	8	15
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC01	AU	Sectorielle	habitat	1,21	12	14
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC02	AU	Sectorielle	habitat	1,50	12	18
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC03	AU	Sectorielle	habitat spécifique	3,50	/	/
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC04	AU	Sectorielle	Mixte	1,38	/	/
LOLME	LOL01	AU	Sectorielle	habitat	0,27	8	2
LOLME	LOL02	AU	Sectorielle	équipement	1,29	/	/
MARSALES	MAR01	AU	Sectorielle	habitat	2,73	8	22
MAUZAC ET GRAND CASTANG	MAU01	AU	Sectorielle	économie	0,30	/	/

MOLIERES	MOL01	AU	Sectorielle	habitat	1,43	8	11
MOLIERES	MOL03	AU	Sectorielle	habitat	0,52	8	4
MONPAZIER	MONP01	AU	Sectorielle	habitat	1,20	12	14
MONSAC	MONS02	AU	Sectorielle	habitat	0,26	8	2
MONTFERRAND DU PERIGORD	MONTF01	AU	Sectorielle	habitat	0,91	8	7
NAUSSANNES	NAU01	AU	Sectorielle	habitat	1,09	8	9
SAINT AGNE	SAG01	AU	Sectorielle	habitat	1,42	8	11
ST AVIT SENIEUR	SAS01	AU	Sectorielle	habitat	0,39	8	3
ST CASSIEN	SCA01	AU	Sectorielle	habitat	0,39	8	3
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL02	AU	Sectorielle	habitat	0,92	8	7
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL03	1AU / 2AU	Sectorielle	tourisme	14,56	/	/
STE FOY DE LONGAS	SFL02	AU	Sectorielle	habitat	0,32	8	3
STE FOY DE LONGAS	SFL03	AU	Sectorielle	habitat	0,46	8	4
ST FELIX DE VILLADEIX	SFV01	AU	Sectorielle	habitat	2,20	8	16
SOULAURES	SOU01	AU	Sectorielle	habitat	0,48	8	4
ST ROMAIN DE MONPAZIER	SRM01	AU	Sectorielle	habitat	0,69	8	6
TREMOLAT	TRE01	AU	Sectorielle	habitat	1,66	8	13
VARENNES	VAR01	AU	Sectorielle	habitat	1,80	8	14
VERGT-DE-BIRON	VDB01	AU	Sectorielle	Mixte	0,95	8	5
<b>Total du nombre de logements</b>							<b>421 logements</b>

### Les OAP supprimées (résidentielles et économiques) :

Commune	N° OAP	Zonage	Type OAP	Fonction	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements
<b>Biron</b>	BIR01	AU	Sectorielle	Habitat	0,52	8	4
<b>Cause-de-Clérans</b>	CAU01	AU	Sectorielle	Habitat	0,75	8	6
<b>Lolme</b>	LOL03	AU	Sectorielle	Habitat	0,6	8	5
<b>Marsalès</b>	MAR02	AU	Sectorielle	Economique	2,67	/	/
<b>Molières</b>	MOL02	AU	Sectorielle	Habitat	0,67	8	5
<b>Monsac</b>	MONS02	AU	Sectorielle	Habitat	0,2	8	2
<b>Pezuls</b>	PEZ01	AU	Sectorielle	Habitat	0,5	8	4
<b>Saint-Capraise-de-Lalinde</b>	SCL01	AU	Sectorielle	Habitat	1,2	8	10
<b>Sainte-Croix</b>	SCR01	AU	Sectorielle	Habitat	1,07	8	9
<b>Sainte-Foy-de-Longas</b>	SFL01	AU	Sectorielle	Habitat	0,6	8	5
<b>Sainte-Foy-de-Longas</b>	SFL04	AU	Sectorielle	Habitat	0,49	8	4
<b>Total du nombre de logements</b>							<b>49 logements</b>

Pour plus de simplicité, l'ensemble des OAP est recensé dans les tableaux ci-dessous. Les OAP à vocation résidentielle ou mixtes sont indiquées avec un nombre de logements.

Le cahier des OAP estime, pour l'approbation, un nombre de logements d'environ 421 logements à horizon 2035.

## II.5 - Synthèse de la répartition des nouveaux logements

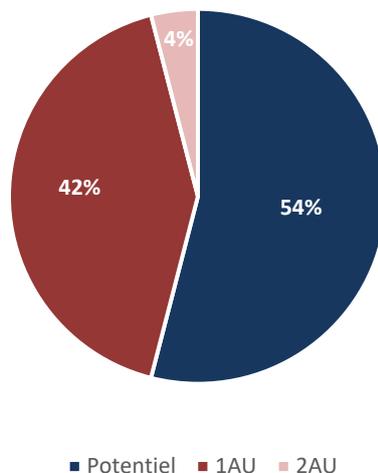
Le projet de PLUiH de la CCBDP prescrit un besoin d'environ 970 logements à horizon 2035. Pour y répondre, le foncier mobilisable fait état de :

- Un potentiel de densification qui offre comme possibilité environ **516 logements** au sein des tissus existants ;
- Des OAP supplémentaires situées dans les zones urbaines, venant conforter une densité adaptée permettant l'accueil **d'environ 28 logements à horizon 2035**.
- Les secteurs d'OAP qui viennent compléter l'offre foncière avec des objectifs chiffrés à hauteur de **421 logements à horizon 2035**.

Environ 965 logements tous secteurs confondus ont été retenus dans le projet de PLUiH pour répondre au besoin nécessaire d'environ 970 logements à horizon 2035. La précision arithmétique permet de constater une corrélation entre les objectifs et les réponses apportées par le projet de PLUiH. Néanmoins il est important de garder en tête l'effet « ordre de grandeur ».

**54% de logements sont donc réalisables en densification** et permettront d'optimiser les espaces déjà bâtis. Comme indiqué dans le PADD, la priorité et donc la majorité des logements se réaliseront dans les résidus fonciers des tissus urbains existants.

Nombre de logements estimés au sein du projet de PLUiH à horizon 2035



**Plus de 5 logements sur 10 se réaliseront dans les enveloppes urbaines montrant un changement de paradigme de l'urbanisation du territoire et une inscription dans la trajectoire ZAN.**

### III. ADÉQUATION ENTRE OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLUIH

#### III.1 - Rappel du cadre

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Edictée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer cette prérogative. Fixant un nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, il est alors demandé pour atteindre cet objectif que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix prochaines années doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Des objectifs chiffrés au sein du PADD sont alors fixés pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols.

Dans ce sens, et en appui avec les objectifs SCoT, **le projet du PLUI s'est construit à travers cette optique de limiter au maximum la consommation foncière future pour tendre à minima vers 50% de modération.**

#### III.2 - Les superficies non comptabilisées dans le calcul de modération de la consommation foncière

##### *a - Les zones 2AU*

Dans les communes majeures, notamment celles visés par le programme Petites Villes de Demain, il a été fait le choix de proposer un échelonnage des ouvertures à l'urbanisation : positionnement des secteurs les plus « murs » en zones 1AU et positionnement des secteurs les moins avancés en zones 2AU. Ce choix a pu être proposé également aux communes porteuses de projets (notamment touristiques) restant à affirmer. Fermée à l'urbanisation à l'approbation du document, elles ne pourront être ouvertes qu'après une procédure d'évolution du PLUi.

Les superficies classées en zone 2AU ne sont pas ainsi comptabilisées dans le calcul de modération foncière. **Ces secteurs ne devraient pas être urbanisés sur le pas de temps de la loi (2021-2031). Leur ouverture ne se fera qu'une fois les autres secteurs urbanisés.**

Ce sont des secteurs de projets mis sous cloche, permettant à la Communauté de communes de maîtriser dans le temps l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

## *b - Les STECAL*

**Les 27 STECAL représentent environ 17 ha** (contre 40 ha au moment de l'arrêt). Ces secteurs de STECAL sont régis par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée et dans les règles. **Ils ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière du projet de PLUiH, et ce pour deux raisons majeures :**

### ■ **Critère d'exclusion 1 : une emprise au sol restrictive**

Le règlement du PLUiH limite très fortement les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL. Les emprises construites au sein des STECAL seront minimales & strictement nécessaires aux activités ciblées, il ne s'agit en aucun cas de zones urbaines bis.

### ■ **Critère d'exclusion 2 : nature de l'occupation**

La majorité des STECAL identifie la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesuré. Sont notamment inscrits des STECAL à vocation touristique, très connectés aux espaces qui les accueillent et respectueux de ces derniers. En effet, localement tourisme & nature sont imbriqués et le tourisme est fortement lié aux espaces naturels préservés. La disposition de STECAL dédiés vient permettre le développement de ces activités sur le territoire. Le poids économique du tourisme est localement fondamental sur le territoire, le maintien de ces espaces permettra de pérenniser les filières touristiques du territoire et permettra aux habitants et porteurs de projet de diversifier leurs activités. Le tout, bien entendu, sans nuisance et sans entraver l'activité agricole/forestière situés à proximité immédiate. Dans ce but de coexistence et de préservation des espaces naturels, si les secteurs de STECAL peuvent sembler lâches, les emprises à construire sont très règlementées et ne permettent pas d'anthropisations massives des secteurs conservés dans leur naturalité : maximum d'emprises bâties, maximum de hauteurs, ...

## **III.3 - Les superficies comptabilisées dans le calcul de modération de la consommation foncière**

### *a - Les zones à urbaniser ouvertes à l'approbation du document*

**Les surfaces présentées ci-dessous correspondent uniquement aux zones à urbaniser ouverte, c'est-à-dire du 1AU. Il faut être vigilant dans les calculs avec les périmètres OAP qui peuvent couvrir du U, du 2AU ou du N.**

Commune	N°OAP	Zonage	Type OAP	type	Surface(ha)
ALLES-SUR-DORDOGNE	ALL01	AU	Sectorielle	habitat	0,42
BANEUIL	BAN01	AU	Sectorielle	habitat	0,59
BANEUIL	BAN02	AU	Sectorielle	économique	1,55
BAYAC	BAY01	AU	Sectorielle	habitat	0,57

BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,97
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU02	AU	Sectorielle	habitat	3,04
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU03	AU	Sectorielle	économie	3,82
BIRON	BIR02	AU	Sectorielle	équipement	1,75
BOUILLAC	BOU01	AU	Sectorielle	habitat	0,59
CALES	CAL01	AU	Sectorielle	Mixte	1,74
CALES	CAL02	AU	Sectorielle	habitat	1,33
CAPDROT	CAP01	AU	Sectorielle	habitat	2,50
CAUSE-DE-CLERANS	CAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,75
COUZE-ET-ST-FRONT	COU01	AU	Sectorielle	habitat	1,95
GAUGEAC	GAU01	AU	Sectorielle	habitat	0,86
LALINDE	LAL03	AU	Sectorielle	habitat	2,14
LALINDE	LAL04	AU	Sectorielle	économique	1,48
LALINDE	LAL05	AU	Sectorielle	économique	2,53
LANQUAIS	LAN01	AU	Sectorielle	habitat	1,84
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC01	AU	Sectorielle	habitat	1,21
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC02	AU	Sectorielle	habitat	1,50
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC03	AU	Sectorielle	habitat spécifique	3,50
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC04	AU	Sectorielle	Mixte	1,38
LOLME	LOL01	AU	Sectorielle	habitat	0,27
LOLME	LOL02	AU	Sectorielle	équipement	1,29
MARSALES	MAR01	AU	Sectorielle	habitat	1,70
MAUZAC ET GRAND CASTANG	MAU01	AU	Sectorielle	économie	0,30
MOLIERES	MOL01	AU	Sectorielle	habitat	1,43
MOLIERES	MOL03	AU	Sectorielle	habitat	0,52
MONPAZIER	MONP01	AU	Sectorielle	habitat	1,20
MONSAC	MONS02	AU	Sectorielle	habitat	0,26
MONTFERRAND DU PERIGORD	MONTF01	AU	Sectorielle	habitat	0,91
NAUSSANNES	NAU01	AU	Sectorielle	habitat	1,09
SAINT AGNE	SAG01	AU	Sectorielle	habitat	1,42
ST AVIT SENIEUR	SAS01	AU	Sectorielle	habitat	0,39
ST CASSIEN	SCA01	AU	Sectorielle	habitat	0,39
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL02	AU	Sectorielle	habitat	0,92
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL03	AU	Sectorielle	tourisme	7,84
STE FOY DE LONGAS	SFL02	AU	Sectorielle	habitat	0,32
STE FOY DE LONGAS	SFL03	AU	Sectorielle	habitat	0,46
ST FELIX DE VILLADEIX	SFV01	AU	Sectorielle	habitat	2,20
SOULAURES	SOU01	AU	Sectorielle	habitat	0,48
ST ROMAIN DE MONPAZIER	SRM01	AU	Sectorielle	habitat	0,69
TREMOLAT	TRE01	AU	Sectorielle	habitat	1,66
VARENNES	VAR01	AU	Sectorielle	habitat	1,80
VERGT-DE-BIRON	VDB01	AU	Sectorielle	Mixte	0,95
<b>TOTAL des surfaces</b>					<b>66,5 ha</b>

**66,5 hectares** de consommation dans les zones à urbaniser (1AU) qui correspondent à des secteurs de projet constructibles dès l'approbation ;

- Pour rappel, la consommation foncière des ENAF 2011-2021 = **166,5 ha, soit 16,7 ha/an**
- La consommation des années 2021 et 2022 estimée par le portail de l'artificialisation, est de **28,7 ha.**

- L'enveloppe consommable (1AU) inscrite dans le projet de PLUi-H (2025-2035) = **66,5 ha, soit 6,7 ha/an**
- Au total cela représente **95,2 ha** (2021-2035).

**Cette enveloppe totale correspondrait donc à une réduction de - 43% de la consommation foncière sur la période 2021-2031.**

**Cependant il est à noter que, compte tenu, des maîtrises foncières aléatoires, des problématiques éventuelles de rétention foncière, de la réalité de la consommation avérée sur le territoire, ..., l'entièreté des zones 1AU ne seront pas consommées entre l'opposabilité du PLUI (2025) et 2031, la plupart seront certainement consommées après 2031 et envisagées selon le prisme de l'artificialisation et non de la consommation. En ce sens l'objectif de modération de la consommation foncière semble donc tenu.**

### *b - ZOOM sur la consommation foncière annuelle*

Au moment de l'approbation du projet de PLUiH l'enveloppe foncière disponible pour la CCBDP est de 66,5 ha jusqu'à 2035, **soit 6,7 ha en moyenne par an.**

Si l'on regarde annuellement le pas de temps de la Climat et Résilience (2021-2031), la CCBDP s'inscrit dans les objectifs de modération pour les années suivantes : 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 et 2030.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Portail de l'art.</i>	<i>Portail de l'art.</i>	<i>Pas de données récentes</i>	<i>données</i>	<b>Scénario du PLUiH de la CCBDP</b>									
15,1 ha	13,6 ha	6,7ha*	6,7ha*	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha

**2021-2031 = 82,3 ha**

**Il est à noter le différentiel important de consommation foncière entre les années précédant le PLUI et les prévisions annuelles post exécution du PLUI. Cela illustre bien l'urgence et le caractère nécessaire d'un document de planification global & encadrant de manière rigoureuse l'urbanisation du territoire de la CCBDP.**

*\*Avec le sursis à statuer, et pour rendre compte d'une consommation globale sur la période, nous pouvons appliquer une consommation équivalente au volume foncier projeté au sein du PLUiH pour les années sans données disponibles.*

Pour rappel, la consommation foncière des ENAF 2011-2021 est de **166,5 ha, soit 16,7 ha/an**. Ainsi, sur le pas de temps de la loi Climat et Résilience, la CCBDP, en calculant avec les données disponibles et extrapolées, **consommerait 84,7 ha, soit une réduction de - 51%.**

Pour les années 2031, 2032, 2033 et 2034, la CCBDP **continuera à s'inscrire dans la trajectoire ZAN** en ne dépassant pas les 7 ha par an de consommation/artificialisation d'espaces d'ENAF.

Si ce nombre de secteurs d'extensions ainsi que leurs surfaces (66,5 hectares de zones 1AU) peut sembler important, il est à rappeler **que ces secteurs ont été pensés & ajustés précisément au territoire**, à ses spécificités et besoins.

Ainsi, **chaque commune n'aura pas forcément de secteurs d'extension**, ceci n'étant pas considéré comme un « droit », **elles ont**, en effet, **choisi de se développer uniquement au sein de leurs enveloppes existantes**. Ainsi **12 communes (1/4 des communes) n'ont pas de secteur en extension**.

Par ailleurs, si l'on compare les secteurs urbanisables ou d'extensions présents au sein des cartes communales et des PLU en vigueur et ces données dans le projet de PLUI il est possible de vérifier le nouveau paradigme de l'urbanisme du territoire, ainsi :

- Les cartes communales & PLU offraient 2 592 ha de zones constructibles (U), là où le PLUI ne propose que 1 980 ha soit une baisse de 612 ha ;
- Les PLU offraient 176 ha de secteurs d'extensions (AU), là où le PLUI ne propose que 66,5 ha de zones 1AU soit une baisse de 109,5 ha ;

Au total le projet de PLUI propose donc une **modération de 721,5 hectares** de secteurs ouverts à l'urbanisation. À noter que ces chiffres visent également les six communes qui étaient au RNU et n'offraient, de fait pas de zones d'extensions qui auraient pu être comptabilisées, mais qui sont présentes au sein du PLUI.

E

# Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord



# I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

## I.1 - Rappel du cadre

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...] »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborés par les élus de la CCBDP ont pour objectif d'accompagner la mise en œuvre des projets d'aménagement sur ces secteurs. Pour ce faire, l'ensemble des zones 1AU soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont règlementées au sein de la pièce « règlement écrit ». Le Cahier des « OAP » comprend l'ensemble des schémas d'aménagement et décrit le parti d'aménagement retenu pour ces zones. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUiH au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation de la CCBDP. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer aux pièces du présent PLUiH.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUiH en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU du territoire.**

L'ensemble de ces OAP a été réalisé en concertation avec les élus et s'inscrit dans le respect du projet politique souhaité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser notamment :

- Les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces.
- Les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en termes de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- Les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions

- Les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

**En synthèse, les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité :**

- De donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- De garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménagement (maillage, programmation logements, etc.).
- De communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- De concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- De dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

La localisation de ces secteurs d'OAP a fait l'objet de nombreux échanges avec les élus de chaque commune.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centre-urbain et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la CCBDP dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

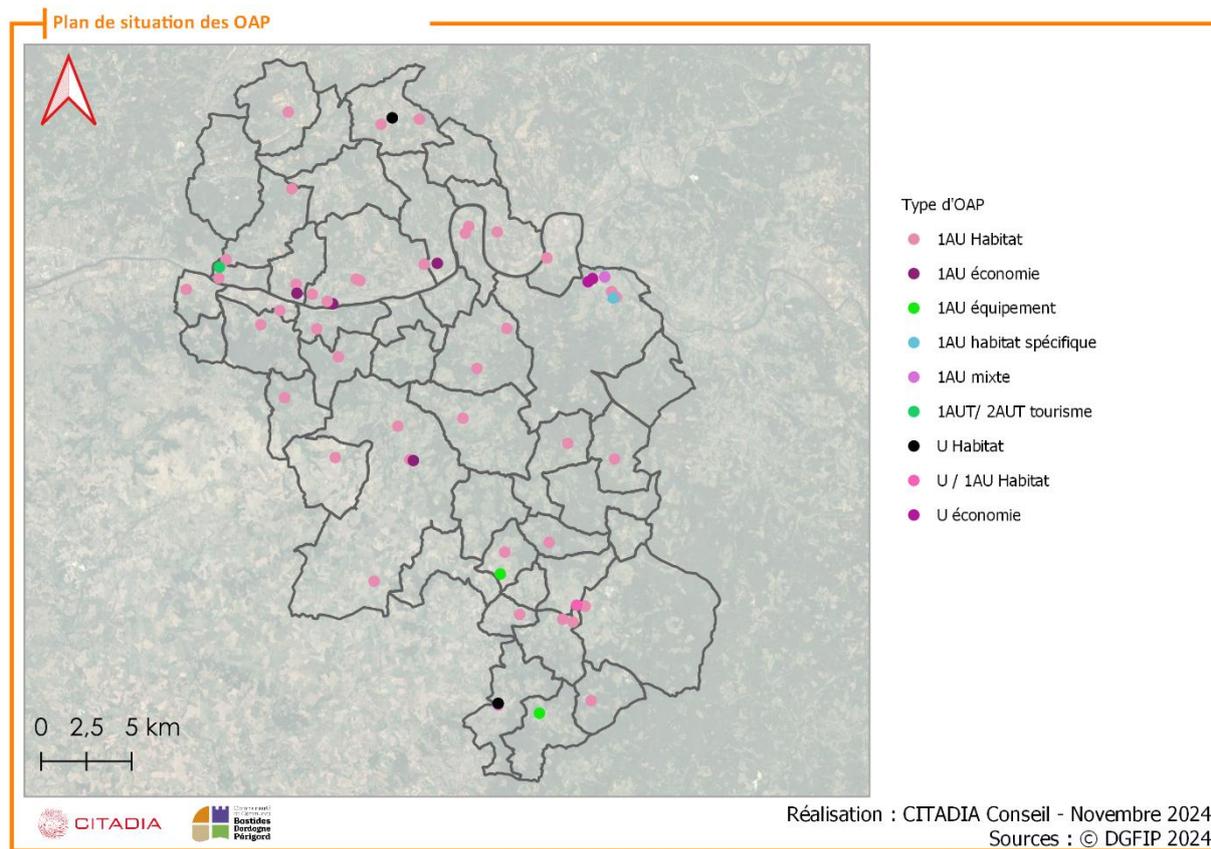
L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Ces OAP ont été réalisées en collaboration avec les élus de la CCBDP. La grande connaissance du terrain par les élus a permis de cerner rapidement les enjeux de chaque zone et d'être au plus près de la réalité qui sera rencontré par le futur aménageur.

Dans les secteurs au morcellement parcellaire important ou aux projets encore à concrétiser, afin de ne pas compromettre les aménagements futurs et de fait geler les secteurs, les OAP ont fixé des cadres de projets guidant les aménagements, leurs insertions au contexte tout en assurant une densité cohérente avec les objectifs du SCOT sans venir figer trop fortement les sites de développement.

## I.2 - Présentation chiffrée des OAP

**Le projet de PLUi compte 56 OAP :**



Si ce nombre de secteurs d'extensions (56 secteurs dont 48 secteurs de première intention, en 1AU) ainsi que leurs surfaces (66,5 hectares de zones 1AU) peut sembler important, il est à rappeler **que ces secteurs ont été pensés et ajustés précisément au territoire**, à ses spécificités et besoins.

Ainsi, **chaque commune n'aura pas forcément de secteurs d'extension**, ceci n'étant pas considéré comme un « droit », **elles ont**, en effet, **choisi de se développer uniquement au sein de leurs enveloppes existantes**. Ainsi **12 communes n'ont pas de secteur en extension**.

## I.3 - Localisation des secteurs d'extension visés par des OAP

Le territoire, soucieux de préserver un développement harmonieux au niveau intercommunal et développer une réelle solidarité entre les communes propose :

- **Dans les trois communes Petites Villes de Demain** (Beaumontois en Périgord, Lalinde, Le Buisson de Cadouin) :

- **10 secteurs d'extension**, soit près de 23% des secteurs d'extension, décomposés en 8 secteurs prioritaires (en 1AU) et 2 secteurs à développer dans un second temps (en 2AU) ;
  - **Près de 17 ha de surfaces en extension**, soit près de 24% de la totalité des surfaces ouvertes.
- **Au sein des communes plus rurales :**
    - 46 secteurs d'extension, soit près de 76% des secteurs d'extension, décomposés en 45 secteurs prioritaires (en 1AU) et 1 secteur à développer dans un second temps (en 2AU).
    - Près de 53 ha de surfaces en extension, soit près de 76% de la totalité des surfaces ouvertes.

Commune	N°OAP	Zonage	type	surf (ha)	Densité	Nombre de logements
ALLES-SUR-DORDOGNE	ALL01	1AU	habitat	0,42	8	3
BANEUIL	BAN01	1AU	habitat	0,59	8	5
BANEUIL	BAN02	1AU éco	économique	1,55	8	/
BAYAC	BAY01	1AU	habitat	0,57	8	5
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU01	1AU	habitat	0,97	12	12
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU02	1AU	habitat	3,04	12	57
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU03	1AU eco	économie	3,82	8	/
BEAUMONTOIS EN PERIGORD	BEAU04	1AU	habitat	0,46	12	4
BIRON	BIR02	1AU eq	équipement	1,75	8	/
BOUILLAC	BOU01	1AU	habitat	0,59	8	5
CALES	CAL01	1AU	habitat	1,74	8	7
CALES	CAL02	1AU	habitat	1,33	8	11
CAPDROT	CAP01	1AU	habitat	2,50	8	20
CAUSE-DE-CLERANS	CAU01	1AU	habitat	0,75	8	6
CAUSE-DE-CLERANS	CAU03	1AU	tourisme	1,42	8	/
COUZE-ET-ST-FRONT	COU01	1AU	habitat	1,95	8	16
GAUGEAC	GAU01	1AU	habitat	0,86	8	7
LALINDE	LAL01	1AU	habitat	0,68	12	8
LALINDE	LAL02	1AU	habitat	1,03	12	12
LALINDE	LAL03	1AU	habitat	2,14	12	26
LALINDE	LAL04	1AU eco	économique	1,48	12	/
LALINDE	LAL05	1AU	écononomique	2,53	12	/
LALINDE	LAL06	1AU	habitat	0,86	12	10
LANQUAIS	LAN01	1AU	habitat	1,84	8	15
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC01	1AU	habitat	1,21	12	14
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC02	1AU	habitat	1,53	12	18
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC03	1AU habSpe	habitat spécifique	3,50	12	/
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC04	1AU mixte	MIXF	1,38	12	/
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC05	U eco	économie	1,49	12	/
LE BUISSON-DE-CADOUIN	LBC06	U eco	économie	1,29	12	/
LOLME	LOL01	1AU	habitat	0,27	8	2
LOLME	LOL02	1AU eq	équipement	1,29	8	/
MARSALES	MAR01	1AU / U	habitat	2,73	8	22
MAUZAC ET GRAND CASTANG	MAU01	1AU eco	économie	0,30	8	/
MOLIERES	MOL01	1AU	habitat	1,43	8	11
MOLIERES	MOL03	1AU	habitat	0,52	8	4

MONPAZIER	MONP01	1AU	habitat	1,20	12	14
MONPAZIER	MONP02	U	habitat	0,94	12	11
MONSAC	MONS02	1AU	habitat	0,26	8	2
MONTFERRAND DU PERIGORD	MONTF01	1AU	habitat	0,91	8	7
NAUSSANNES	NAU01	1AU	habitat	1,09	8	9
SAINT AGNE	SAG01	1AU	habitat	1,42	8	11
ST AVIT SENIEUR	SAS01	1AU	habitat	0,39	8	3
ST CASSIEN	SCA01	1AU	habitat	0,39	8	3
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL02	1AU	habitat	0,92	8	7
ST-CAPRAISE-LALINDE	SCL03	2AUT / 1AUT	tourisme	37,54	8	/
STE FOY DE LONGAS	SFL02	1AU	habitat	0,32	8	3
STE FOY DE LONGAS	SFL03	1AU	habitat	0,46	8	4
STE FOY DE LONGAS	SFL05	U	habitat	1,62	8	9
ST FELIX DE VILLADEIX	SFV01	1AU	habitat	4,51	8	16
SOULAURES	SOU01	1AU	habitat	0,48	8	4
ST ROMAIN DE MONPAZIER	SRM01	1AU	habitat	0,69	8	6
TREMOLAT	TRE01	1AU	habitat	1,66	8	13
VARENNES	VAR01	1AU	habitat	1,80	8	14
VERGT-DE-BIRON	VDB01	1AU mixte	mixte	0,95	8	5
VERGT-DE-BIRON	VDB02	U	habitat	1,10	8	8
<b>TOTAL du nombre de logements dans les OAP</b>						<b>449 logements</b>

Certains secteurs d'extensions des tissus urbains, secteur AU, visés par les orientations d'aménagement n'ont pu être localisés à proximité immédiate des bourgs ou hameaux préexistants, et ont donc un relatif éloignement de ceux-ci. Ces choix de localisation ont été murement réfléchis et sont liés aux spécificités patrimoniales et/ ou paysagères du territoire.

En effet, la CCBPD dispose d'un capital naturel et patrimonial important **vecteur de son attractivité auprès des publics souhaitant s'installer sur le territoire**. L'héritage patrimonial, sa préservation et sa mise en valeur sont autant d'atouts à ne pas perdre pour un territoire qualitatif. Les nombreuses bastides, villages patrimoniaux couverts, ou non, par des périmètres de protection, ne permettant pas d'extensions proches et potentiellement déstabilisatrices localement. Or, pour répondre aux besoins démographiques et de logements du scénario du PLUi, il est nécessaire d'intégrer au document des secteurs de projets ne bloquant pas le maintien de la population et sa croissance.

Certains secteurs de développement ont donc dû être retrouvés hors des emprises centres ou hameaux préservés.

Hormis ces considérations très spécifiques au contexte territorial, les choix ont été édictés classiquement par :

- La proximité et le lien aux polarités ou secteurs urbains en place ;
- L'intégration au contexte ;
- L'opérationnalité & la faisabilité concrète des futures opérations.

## I.4 - Les choix opérés pour les OAP

Les OAP « Secteurs » ont été définies pour les secteurs situés en extension (en ce sens, ils sont tous classés en zone à urbaniser et comportent donc obligatoirement des OAP). Ces secteurs ont fait l'objet de nombreuses sessions de travail en collaboration avec les élus, les services, certains choix ont dû être faits, et notamment :

### *a - La localisation des sites*

Ce sont des sites situés, pour la plupart, à proximité immédiate de centres, secteurs d'équipements et/ou de services bénéficiant d'une situation géographique privilégiée et permettant de mutualiser les coûts tout en connectant nouveaux usagers potentiels et équipements, commerces ou services en place.



⊗ OAP Habitat sur Lalinde



Un site au **cœur d'un hameau de de Vergt de Biron**, bénéficiant d'un environnement naturel de qualité.



⊗ OAP Mixte sur un hameau dans la commune de Vergt de Biron

### *b - Intégration du projet dans le tissu urbain existant*

La délimitation des secteurs s'appuie, de manière générale, sur les limites parcellaires, les éléments paysagers présents (haies...), en intégrant le cas échéant les accès permettant la desserte du secteur.

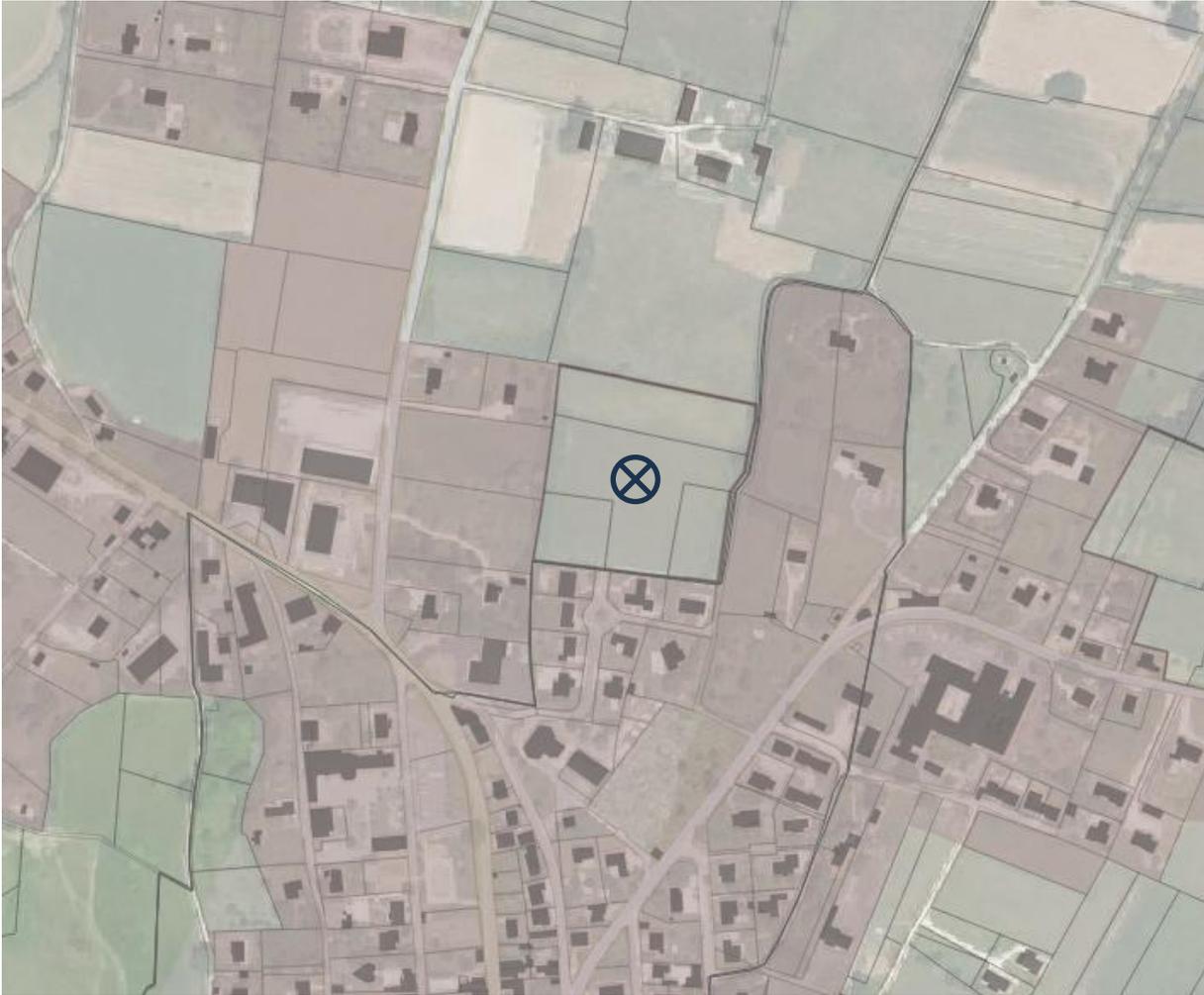


⊗ OAP Mixte (habitat et activités) sur la commune de Calès

### *c - Faisabilité des opérations*

Les périmètres ont également été établis au regard de la faisabilité des opérations :

- Les secteurs d'OAP en densification ne comprennent pas forcément l'ensemble des fonds de jardins en raison de la rétention foncière ;
- Inversement, des lotissements déjà aménagés avec présence de réseaux et de propriétaires souhaitant vendre, sont adaptés pour accueillir des constructions nouvelles en extension du tissu urbain existant ;
- Les secteurs déjà sous maîtrise foncière publique (parapublique ou bailleurs) ont été privilégiés, tout comme les secteurs au morcellement parcellaire réduit, et toujours dans un but d'opérationnalité et de moindre rétention foncière.



⊗ *OAP Habitat en extension d'un quartier pavillonnaire avec aire de retournement et voie de desserte sur Marsalès*

**Les périmètres des secteurs comportant des OAP sont reportés sur le document graphique.**

### d - Justifications synthétiques des OAP selon l'armature territoriale du territoire de la CCBDP

<b>Pôle de proximité</b>	<i>Beaumontois-du-Périgord, le Buisson de Cadouin, Lalinde, Monpazier.</i>
<b>Commune rurale (Secteur Dordogne)</b>	<i>Badefols-sur-Dordogne, Baneuil, Bayac, Bourniquel, Calès, Cause-de-Clérans, Couze-et-Saint-Front, Lanquais, Liorac-sur-Louyre, Mauzac-et-Grand-Castang, Pezuls, Pontours, Pressignac-Vicq, Saint-Agne, Saint-Capraise-de-Lalinde, Saint-Félix-de-Villadeix, Sainte-Foy-de-Longas, Saint-Marcel-du-Périgord, Varennes, Verdon.</i>
<b>Commune rurale (Secteur Sud)</b>	<i>Alles-sur-Dordogne, Biron, Bouillac, Capdrot, Gaugeac, Lavalade, Lolme, Marsalès, Molières, Monsac, Montferrand-du-Périgord, Naussannes, Rampieux, Saint-Avit-Rivière, Saint-Avit-Sénieur, Saint-Cassien, Sainte-Croix, Saint-Marcory, Saint-Romain-de-Monpazier, Soulaures, Trémolat, Urval, Vergt-de-Biron.</i>

### e - Les pôles de proximité

Les 4 pôles de proximité sont couverts par plusieurs OAP.

Commune pôle de Lalinde				
LIBELLE	1AUY	1AUM	1AUT	1AUH
Lalinde	XX			X


Les extensions et créations de sites d'accueil des activités économiques sont programmées en grande partie sur la commune-pôle de Lalinde en continuité des sites existants. Ils incluent

notamment la valorisation des sites à l'ouest du bourg. Ces sites sont donc concentrés sur le pôle urbain afin de faciliter leur desserte par les transports et la proximité avec les services et commerces. Les critères d'aménagements paysagers et de transition avec les quartiers voisins sont précisés dans chaque OAP. Ces choix traduisent les objectifs du PADD du PLUi-H et visent à créer les conditions d'accueil pour les principaux sites en particulier sur la commune-pôle afin de conforter son rôle de moteur économique et d'attractivité.

Le développement urbain résidentiel est organisé au sein du hameau de Coudeau, en venant combler une dent creuse incluse dans le tissu urbain existant.

### Commune pôle de Beaumontois-du-Périgord

LIBELLE	1AUY	1AUM	1AUT	1AUH
Beaumontois-du-Périgord	X			XX

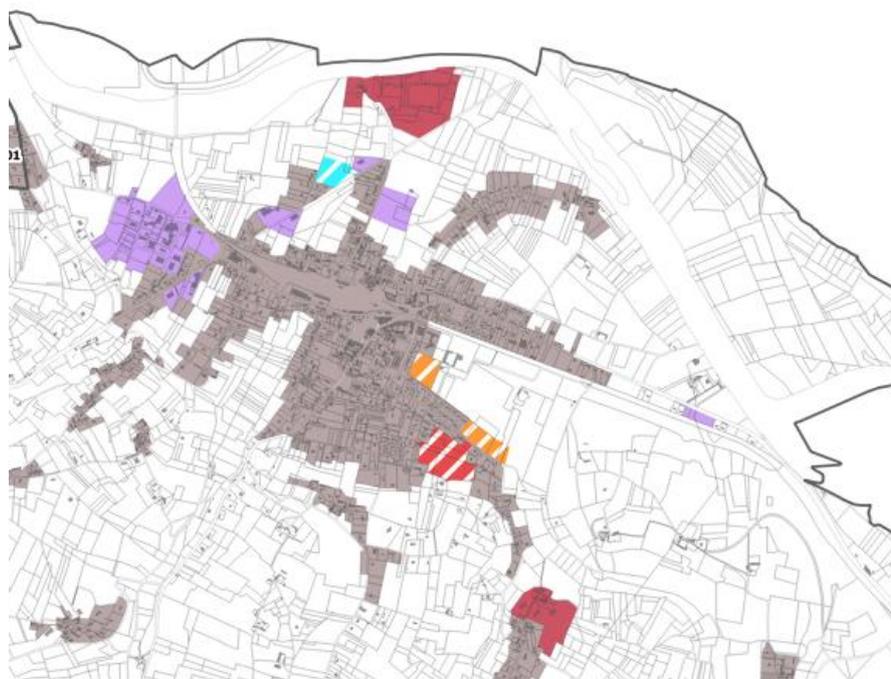


Le développement du centre-bourg est contraint et sera essentiellement conduit par la morphologie urbaine de la commune. Des possibilités de développement résidentiel sont prévues sur quelques secteurs intégrés aux tissus urbains existants ou au contact direct des quartiers existants limitant ainsi les impacts sur des espaces agricoles.

Un projet d'extension commerciale est prévu. Des prescriptions concernant les aménagements paysagers sont introduites dans l'OAP pour gérer les abords de la voie de desserte et la transition avec les espaces agricoles et naturels.

## Commune pôle du Buisson de Cadouin

<u>LIBELLE</u>	<u>UY</u>	<u>1AUY</u>	<u>1AUM</u>	<u>1AUT</u>	<u>1AUH</u>	<u>1AUS</u>
Buisson de Cadouin	XX	X			XX	X



Les capacités de développement de cette commune-pôle sont resserrées autour du bourg afin de rechercher la proximité avec les équipements, services et commerces et de limiter l'impact sur la consommation d'espaces agricoles et naturelles. Les OAP incitent à privilégier des formes urbaines denses

La zone d'extension économique est incluse entre deux espaces urbains et à proximité immédiate de cellules commerciales. Les principes d'aménagement des sites situés au contact des espaces agricoles comportent des transitions paysagères.



Commune pôle de Monpazier						
LIBELLE	U	1AUY	1AUM	1AUT	1AUH	1AUS
Monpazier	X				X	

La Bastide de Monpazier par sa morphologie et sa petite superficie est contrainte en matière de possibilité de développement. Une zone 1AU a été identifiée à Monpazier pour permettre un développement à l'ouest de la commune sur des parcelles accessibles, sans contraintes et idéalement situées.  
 Une OAP en U a été identifié au Nord pour cadrer la densité et fixer des caractéristiques urbaines.

*f- Le secteur rural Dordogne*

**Le secteur rural Dordogne**

LIBELLE	U	1AUJ	1AUM	1AUT	1AUH
Baneuil		X			X
Bayac					X
Calès			X		X
Cause-de-Clérans					XX
Couze-et-Saint-Front					X
Lanquais					X
Mauzac-et-Grand-Castang		X			
Pezuls					
Saint-Agne					X
Saint-Capraise-de-Lalinde				X	XX
Sainte-Foy-de-Longas	X				XX
Saint-Félix-de-Villadeix					X
Varennes					X

Les communes du secteur rural Dordogne sont situées au Nord de la CCBDP. Les secteurs de projet identifiés sont majoritairement à vocation résidentielle avec une concentration des OAP sur des sites à proximité directe des tissus urbains existants. Une OAP (SFL04) n'est pas rattachée à une zone dite « U » sur la commune de Sainte-Foy-de-Longas, néanmoins elle est située à proximité de logements dans un tissu urbain diffus. L'OAP de taille minimale, est destinée à accueillir un ensemble de logements pavillonnaire.

Les choix résidentiels ont été fait selon la maîtrise foncière des terrains (communaux ou privée mais ne subissant pas une forte rétention foncière). Les secteurs définis ont été travaillés conjointement avec les élus communaux et permettront d'accueillir le nombre d'habitants estimé dans le PADD. Les OAP Habitat ne dénaturent pas les communes rurales et viennent conforter le développement modéré voulu sur le territoire de la CCBDP. 3 OAP à vocation économique et touristique ont également été traduite sur le secteur rural Dordogne pour conforter l'économie du territoire, avec de nombreuses prescriptions paysagères et prise en compte des enjeux de patrimoine, de gestion des accès et des franges paysagères.

### *g - Le secteur rural sud*

#### Le secteur Sud

LIBELLE	U	1AU	1AU	1AU	1AU
		1AUE	1AU	M	H
Alles-sur-Dordogne					X
Biron		X			X
Bouillac					X
Capdrot					X
Gaugeac					X
Lolme		X			XX
Marsalès	X		X		X
Molières					XX
Monsac					XX
Montferran d-du- Périgord					X
Naussannes					X
Saint-Avit- Sénieur					X
Saint- Cassien					X
Saint- Romain-de- Monpazier					X
Sainte-Croix					X
Soulaures					X
Trémolat					X
Vergt-de- Biron				X	

Le développement résidentiel s'opère à proximité immédiate des tissus urbains existants. Les projets intègrent les enjeux environnementaux avec un choix de sites propices et adaptés à de l'urbanisation. Une attention particulière est portée sur les aménagements paysagers, les espaces publics à proximité et le maillage en mode doux (lien vers le bourg et l'école et/ou lien avec les espaces de promenade)

De nombreuses OAP sont situés sur des hameaux/villages éclatés, les schémas d'aménagement ont donc intégré des prescriptions en matière de prise en compte des enjeux paysagers et d'aménagement des transitions avec les espaces naturels et agricoles.

Le secteur est couvert par deux OAP « équipement » venant conforter l'offre et ainsi répondre aux besoins des administrés et dans une ambition de placer les habitants au cœur du projet intercommunal. L'économie est également représentée au sein du secteur avec un secteur de projet sur Marsalès venant étendre une zone économique de quelques cellules commerciales situées sur la route nationale 660.

## I.5 - Des zones à urbaniser fermées (2AU) pour compléter l'offre foncière du territoire

Le développement de la CCBDP se ventile également dans le temps, ainsi **des secteurs ont été classés 2AU (fermés à l'urbanisation)**. Ces choix permettent aux communes – sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation – de se positionner sur ces espaces par une réflexion à long terme, pour le devenir et l'urbanisation future du territoire.

## I.6 - L'élaboration des OAP

L'élaboration des OAP a été réalisée de la manière suivante :

- Une **analyse des secteurs** pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la desserte, paysagers et environnementaux, via les données cartographiques disponibles et des visites sur le terrain,
- Une **validation des grands principes d'aménagement** à faire figurer dans l'OAP par les élus communautaires
- La **production de l'OAP en concertation avec les élus communaux**. A noter qu'en parallèle, des analyses de terrain ont été réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale sur les secteurs de projets les plus sensibles, assorties de recommandations.

## I.7 - Le contenu des OAP

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUiH en définissant des OAP qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs et recommandations suivants :

- Inscrire l'opération dans l'environnement naturel et paysager (stationnement, éléments identitaires, perceptions...)
- Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie,
- Rechercher des formes d'habitat variées,
- Intégrer les zones d'activités sans porter atteinte à la qualité des paysages.

Ensuite, les OAP « Secteur » définissent par type de projet les actions et opérations nécessaires pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces, et pour mettre en valeur l'environnement.

## a - Mode d'emploi d'une OAP

Le plan d'aménagement est à respecter en termes de compatibilité et non de conformité.

Commune de BAYAC OAP n° BAY01

Éléments de repères et principes d'aménagement à respecter

Éléments descriptifs et échéancier

**Zonage:** AU

**Vocation:** habita

**Surface:** 0,57 ha

**Echéancier prévisionnel de réalisation:** court à moyen terme.

**SITUATION & DESCRIPTION DU SITE**

- Central au sein du territoire et plus au nord que le bourg, le secteur de projet vient étendre et conforter le hameau pavillonnaire du Colombier par le nord.
- Il est aujourd'hui entièrement libre, disposé sur des terres agricoles.
- L'OAP s'intègre dans un environnement urbain à dominante habitat de type pavillonnaire

**ENJEUX & OBJECTIFS:**

Nombre de logements attendus : environ 5 logements (densité SCOT : 8 lgts/ ha)

Programmation : la zone sera ouverte dès l'approbation du PLUiH

**Conditions d'aménagement :**

- Disposition d'une haie paysagère en limite nord et frange naturelle en limite est dans un but de tampon avec les espaces agricoles et paysagers.
- Accès mutualisés a minima pour deux constructions depuis la le passage des Carrières.

Programmation : temporalité, nombre de logements et conditions d'aménagement

Éléments de justifications

## b - L'objectif de densité

Le scénario d'aménagement défini par le PLUiH repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments programmatiques contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif de densité. L'ensemble des sites sont concernés par cette orientation en respectant les objectifs fixés par le SCOT.

## c - La vocation dominante des espaces

Des éléments ont été spatialisés (cf. **Exemple schématisé d'une OAP**) pour répondre à la demande de logements et diversifier l'offre. Dans certaines zones de projets, des espaces ont été identifiés comme « privilégiés » pour offrir des logements aux formats denses et de typologies différentes. La sélection de ces secteurs se fait en fonction de leur insertion dans la structure bâtie existante, de leur localisation au sein de l'activité et de leur géométrie. L'intégration de ces éléments est réalisée pour assurer la diversité fonctionnelle dans les espaces urbanisés et pour réserver des espaces aux activités économiques dans des zones appropriées.

La vocation **dominante des espaces** a été définie selon les caractéristiques physiques du site (topographie, éléments naturels existants, etc.). Ainsi, il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. Généralement, il est demandé de préserver des espaces jardinés en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une transition douce. La spatialisation de ces espaces a été réfléchi dans le but de laisser des surfaces de jardins importantes orientées au Sud. Dans les secteurs les plus importants en termes de surface, il est demandé de préserver des espaces naturels pour préserver voire renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération.

#### *d - Les orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine*

Plusieurs secteurs bordent des axes structurants au sein des espaces urbanisés. Lorsque la caractéristique du bâti autour de ces axes doit leur donner un caractère urbain, il est important que l'opération l'envisage. L'implantation des futures constructions sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

L'objectif de ces orientations est de limiter les incidences que pourraient générer les nouvelles constructions sur le tissu bâti existant. Il s'agit de réduire les impacts sur les commodités du voisinage. Certaines opérations doivent prévoir une organisation du bâti autour d'un espace public ou collectif structurant.

#### *e - Les orientations liées à l'accès et la desserte*

Ces orientations visent de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération. A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur le schéma. Des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

#### *f - Les orientations liées au paysage et à l'environnement*

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. **Pour conforter la transition, les espaces « jardinés » sont généralement privilégiés dans sa continuité.**

## II. COHÉRENCE DES OAP AVEC LE PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi traduisent ou précisent certaines orientations du PADD.

Les tableaux suivants justifient les choix des principes d'aménagement et de programmation énoncés par OAP, au regard des enjeux de chacun de ces sites et de leur cohérence avec les orientations générales du PADD.

### AXE 1 : RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIANT QUALITE D'ACCUEIL ET COMPLEMENTARITE DE NOS COMMUNES ET BASSINS DE VIE DE PROXIMITE

ORIENTATIONS DU PADD	DISPOSITIONS ET ORIENTATIONS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 1 : Renforcer l'armature et les solidarités territoriales entre nos communes et bassins de vie</b></li> </ul>	<p>Afin de consolider l'unité du territoire et l'armature territoriale, les orientations du PADD prévoient une répartition de l'offre en logements à l'échelle de la CCBDP.</p> <p>Comme prévu dans le PADD, les OAP, au travers de la densité à respecter, permettront la création d'environ 970 nouveaux logements avec une majorité dans les zones urbaines à travers le comblement de dents creuses. Des secteurs en extension viennent compléter l'offre et permettent d'anticiper les besoins du territoire.</p> <p>En matière d'offre et de typologie de logements, des espaces ont été délimités sur les secteurs de projet :</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 2 : Accompagner l'accueil de nouveaux habitants par des actions en matière d'habitat</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces destinés prioritairement à la création de logements,</li> <li>- Des espaces destinés prioritairement à la création de logements majoritairement sous des formes denses,</li> <li>- Des espaces privilégiés pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs).</li> </ul> <p>2 secteurs de projet 1AU accueilleront des équipements d'intérêt collectifs (communaux ou communautaires). En lien avec le PADD, un site de projet notamment est identifié, il sera dédié à l'extension d'un centre médicalisé sur Lolme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 3 : Gérer durablement nos espaces par un mode de développement urbain qualitatif</b></li> </ul>	<p>Le partage de la voirie a été pris en compte dans les schémas d'aménagement avec une sécurisation des voies, une accessibilité aisée aux commerces et services de proximité lorsque ces derniers sont à proximité.</p> <p>Les franges urbaines / agricoles sont traitées afin de limiter les conflits d'usage. Les formes urbaines proposées réinterprètent les formes bâties existantes typiques.</p>

**AXE 2 : CONSTRUIRE UNE ECONOMIE DURABLE ET PERENNE VALORISANT NOS MULTIPLES RESSOURCES, POTENTIELS & ATOUTS**

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 1 : Consolider et développer notre dynamisme économique</b></li> </ul>	<p>Les schémas intégrés aux OAP proposent des aménagements et aménités favorisant la création de zones d'activités qualitatives (végétalisation, implantation des bâtis, points de vue...)</p> <p>Les orientations des OAP favorisent la réalisation de bâtis qualitatifs. L'implantation, le gabarit et les aspects extérieurs sont maîtrisés à travers les règles écrites et recommandations.</p> <p>Les OAP à vocations d'habitat et d'activités économiques intègrent des zones tampons ou des transitions végétales lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 2 : Valoriser notre capital environnemental, paysager et patrimonial en faveur de notre attractivité résidentielle, économique et touristique</b></li> </ul>	<p>Ce traitement des franges permet de limiter les nuisances et les conflits entre les différents types d'activités. L'objectif est donc de pérenniser l'activité agricole en limitant les conflits d'usage.</p> <p>Les cônes de vue, l'intégration paysagère, la topographie sont des éléments pris en considération dans l'objectif d'intégrer les opérations à leur environnement.</p> <p>La végétation existante est préservée si elle représente un intérêt paysager ou de biodiversité.</p> <p>Les zones à urbaniser évitent les secteurs identifiés en milieux remarquables notamment les réservoirs de biodiversité.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objectif 3 : Contribuer à la résilience et à la sobriété énergétique du territoire dans un contexte de changement climatique</b></li> </ul>	<p>Les schémas des OAP mettent en œuvre des éléments permettant de réduire ou d'éviter les risques et nuisances. Des aménagements tels que des noues, des bassins de rétention, les retraits par rapport aux grands axes, des traitements végétaux, des clôtures perméables... adaptés aux secteurs présentant des risques ou nuisances.</p>

F

# Les choix retenus pour établir le règlement

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal

# PLUi

Bastides  
Dordogne  
Périgord

# I. ORGANISATION DES PIÈCES DU RÈGLEMENT

La traduction réglementaire du projet intercommunal s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le PADD. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLUiH.

Plusieurs niveaux peuvent être distingués dans la mise en forme du document réglementaire :

## I.1 - Un document graphique

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLUi comporte quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Au zonage se superposent des prescriptions spécifiques : emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11 du Code de l'Urbanisme), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)  
....

**Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages et occupations actuels ou souhaités.** Les zones U, AU, A et N ont ainsi été découpées en secteurs. Même si le règlement proposé se veut simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées. Ils sont détaillés ci-après.

## I.2 - La Zone urbaine (U)

**La Zone urbaine (U)** : parties du territoire déjà urbanisées et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en plusieurs zones :

ZONAGE	DESTINATION
UA	Centre-ville / centre-bourg ancien et dense
UB	Zone urbaine dense
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle peu dense
UD	Cœur de village/secteurs de hameaux
UE	Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
UT	Zone urbaine à vocation touristique
UY	Zone urbaine à vocation économique

*a - Zone indicée UA : Centre-ville / centre-bourg ancien et dense*

Ces centres regroupés présentent un tissu urbain très dense, aux constructions mitoyennes, le plus souvent alignées à la voirie et organisés en îlots plus ou moins définis. Ceux-ci se constituent autour d'un espace public structurant, le plus souvent une église ou une mairie. Les espaces verts sont présents ponctuellement en cœur d'îlot, à l'arrière du front bâti.

Des bastides sont également présentes comme à Monpazier. C'est une forme urbaine caractéristique du sud-ouest de la France. Érigées entre le XIII<sup>e</sup> et le XIV<sup>e</sup> siècle, les bastides se caractérisent par leur structure urbaine souvent rectangulaire, très dense, organisée « en damier » autour d'une place centrale regroupant les commerces et services principaux. La trame viaire y est très organisée, les voies principales desservant la place centrale tandis que les voies secondaires permettent d'accéder aux îlots d'habitation.



*Extrait d'une zone UA sur la commune de Lalinde | Projet de PLUiH De la CCBDP*

### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Préservation du patrimoine et du caractère bâti des secteurs faisant leur qualité
- Favoriser la réhabilitation et la requalification des secteurs de centre-ville

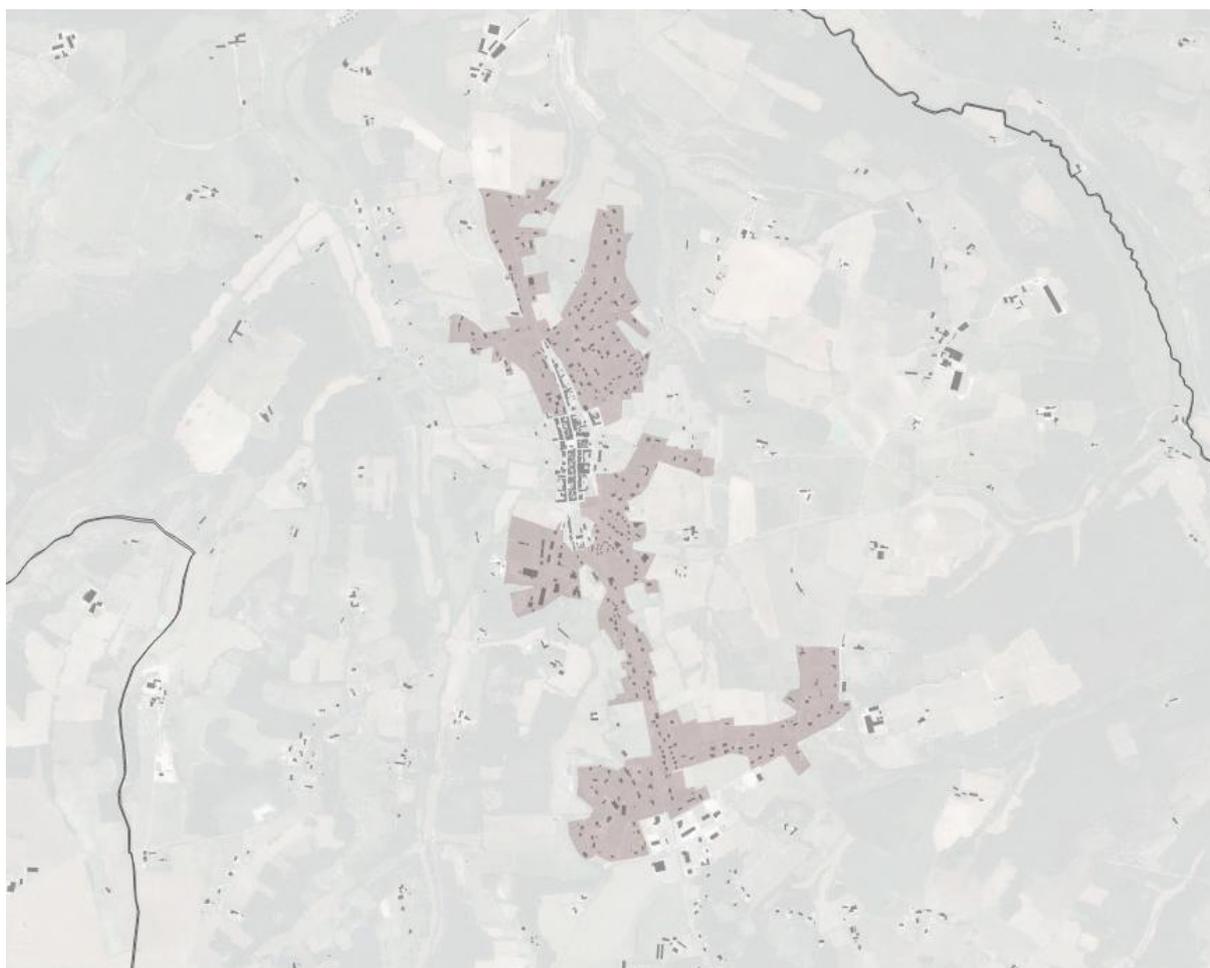
## Quelle traduction règlementaire ?

La zone urbaine UA a donc été identifiée sur plusieurs communes regroupant des centres-bourgs, centres-villes ou bastide avec des enjeux et un socle commun de règles.

Zone UA	Justifications
<b>Modalités et intentions</b>	<p>Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale.</p> <p>Faire perdurer la diversité fonctionnelle en place et la favoriser : habitat, commerces et services.</p> <p>Améliorer les fonctionnements.</p> <p>Respecter les caractères urbains existants, porter attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements</p>
<b>Destination des constructions</b>	<p>C'est avant tout la diversité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix effectués dans l'article relatif aux destinations et sous-destinations des constructions.</p>
<b>Volumétrie et implantation</b>	<p>L'objectif est de préserver les spécificités urbaines du centre ancien, à savoir un front bâti en limite sur voie.</p> <p>L'intérêt est également de préserver la trame urbaine existante (éviter des retraits importants par rapport à la voie) et le rythme des façades.</p> <p>Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes. La non-règlementation de ces articles vise à conserver la cohérence du tissu traditionnel et de permettre la densification sur le secteur.</p>
<b>Insertion architecturale</b>	<p>L'objectif est le maintien d'une forte valeur patrimoniale et identitaire ainsi que de favoriser les constructions reprenant les codes de l'architecturale locale</p> <p>L'ajout de règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis</p>
<b>Dessertes et accès</b>	<p>Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés.</p> <p>L'objectif est également de fixer peu de règles pour réduire ou écarter les exigences de stationnement pour favoriser les opérations de réhabilitation par exemple.</p>

### *b - Zone indicée UB : Zone urbaine dense*

La zone UB couvre les extensions de centres structurés, c'est-à-dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est moins ordonnée, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanisation liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti rural qui se sont implantées à l'entrée des villages avec leurs jardins. Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine locale et d'un nombre majoritaire de communes détenant des centralités de faibles étendues, la zone UB soit directement en contact avec le centre ancien.



Extrait d'une zone UB | PLUiH de la CCBDP

#### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Prendre en compte les spécificités locales (topologie, configuration...)
- Détenir une offre de logements adaptées aux besoins du territoire
- Permettre la réalisation de lieux de vie

## Quelle traduction réglementaire ?

La zone urbaine UB a donc été identifiée sur plusieurs communes-pôle. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité des formes urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs). La vocation principale reste tout de même l'habitat.

Zone UB	Justifications
<b>Modalités et intentions</b>	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Mélanger habitat, commerces et services. Améliorer les fonctionnements et les liens externes. Respecter les caractères urbains existants. Favoriser la densification. Porter attention aux alignements, aux implantations, à la densité.
<b>Destination des constructions</b>	C'est avant tout l'aspect résidentiel qui est recherché : c'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat. Néanmoins, elle peut accueillir également des activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, etc.).
<b>Volumétrie et implantation</b>	Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions souhaitées accueillir sur le secteur et au regard du contexte urbain actuel. Il s'agit donc de respecter dans les grandes lignes les éléments de structuration urbaine existants. Les règles tendent à favoriser le développement de logements individuels groupés et petits collectifs dans le secteur, auquel on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie.
<b>Insertion architecturale</b>	L'objectif est le maintien de l'architecture locale tout en laissant la possibilité de réaliser des espaces verts et publics et la nécessité de ne pas artificialiser l'entièreté des parcelles (avec des règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis).
<b>Dessertes et accès</b>	Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés. L'objectif est également de fixer peu de règles pour réduire ou écarter les exigences de stationnement pour favoriser les opérations de réhabilitation.

*c - Zone indicée UC : Zone urbaine à dominante résidentielle peu dense*

Les secteurs résidentiels diffus sur la CCBDP sont nombreux et sont marqués par une diversité de situations due à un manque de règles globales et harmonieuses. Les constructions varient considérablement en termes de style, de densité et de services, ce qui crée des paysages disparates.



*Extrait d'une zone UC | Projet de PLUiH de la CCBDP*

Cette situation pose des défis en termes de qualité de vie, de gestion des infrastructures et d'identité locale.

**Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Encourager une densification modérée tout en maintenant l'intégrité du tissu de type faubourg/pavillonnaire
- Améliorer l'accessibilité, favoriser les transports en commun et réduire la dépendance à l'automobile
- Planifier le développement de manière à garantir des infrastructures adéquates
- Garantir que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage existant
- Préserver la biodiversité et réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions

## Quelle traduction règlementaire ?

La zone urbaine UC a donc été identifiée sur plusieurs communes, elle est largement représentée sur le territoire. Sur ces espaces, le PLUi encourage à une maîtrise de l'étalement urbain. Pour cela, les limites des zones UC constituent parfois un héritage des documents d'urbanisme antérieurs et ont été redécoupées finement en concertation étroite avec les élus.

Zone UC	Justifications
<b>Modalités et intentions</b>	Densifier et développer par du résidentiel. Améliorer le cadre d'habitat, les fonctionnements et les liens externes. Permettre l'architecture de transition. Traitement paysagers des parcelles et des lisières.
<b>Destination des constructions</b>	Limiter ou conditionner la présence de certaines activités sur ces secteurs pour favoriser les secteurs de centre.
<b>Volumétrie et implantation</b>	Les règles tendent à respecter les implantations existantes, tout en permettant l'évolution mesurée du bâti et en préservant la dominante végétale de ces tissus lâches. Il s'agit de préserver le cadre et l'ambiance végétale de ces secteurs qui présentent une hétérogénéité mais également un socle de règles communes et partagées (hauteur R+1 maximum, des marges de recul obligatoires, etc.). La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces secteurs, en suscitant un certain maintien du tissu urbain actuel.
<b>Insertion architecturale</b>	Des règles qui veillent à la bonne intégration dans l'environnement, en limitant les impacts sur les paysages (éviter les implantations sur les lignes de crêtes en dehors des villages et bourgs, ne pas dégrader les silhouettes des villages...). L'objectif est d'encourager les formes urbaines, les matériaux et les couleurs s'intégrant aux spécificités du territoire de la Dordogne. Enfin, l'objectif est d'imposer qu'une part des espaces non bâtis soit conservé comme perméables et/ou végétalisés
<b>Dessertes et accès</b>	Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés.

### *d - Zone indicée UD : Cœur de village/secteurs de hameaux*

Cette zone urbaine regroupe différents types de centralités « secondaires », soit des hameaux présents sur une commune avec un centre-ville plus important et donc agissant comme centralité relais/complémentaire, soit ce sont des cœurs de villages ruraux, agissant comme centralité pour la commune (Mairie, poste) mais ne disposant pas d'une structuration urbaine claire.

Le secteur peut couvrir des villages éclatés qui se caractérisent par un tissu urbain relâché, peu dense, aéré par un parcellaire à large maille occupé en partie par des jardins ou espaces cultivés. La forme urbaine est donc plus organique, parfois plus floue. Le secteur couvre aussi des hameaux structurés, avec une faible proportion de constructions, alignées à la voirie tandis que l'arrière des parcelles est occupé par des espaces jardinés.

#### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Préservation du patrimoine et du caractère bâti des secteurs faisant leur qualité
- Prendre en compte les spécificités locales (topologie, configuration...)
- Détenir une offre de logements adaptées aux besoins du territoire
- Permettre la réalisation de lieux de vie
- Améliorer l'accessibilité, favoriser les transports en commun et réduire la dépendance à l'automobile
- Planifier le développement de manière à garantir des infrastructures adéquates
- Garantir que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage existant



*Extrait de deux hameaux UD sur la commune de Lalinde | Projet de PLUiH de la CCBDP*

### **Quelle traduction règlementaire ?**

La zone urbaine UD a donc été identifiée sur plusieurs communes, dotée d'un caractère urbain, marqueur d'une urbanisation ancienne. Les hameaux disposent de potentialités de développement et de comblements des tissus urbains existant. Des dispositions ont donc été prises pour autoriser les nouvelles constructions et les évolutions de bâti pour éviter de s'étendre sur les espaces NAF. Cependant sur ces espaces, le PLUi encourage la protection règlementaire en raison du caractère paysager, environnemental, architectural, agricole ou écologique, des règles sont donc intégrées pour maintenir la forme urbaine actuelle et ne pas dénaturer ces sites.

Zone UD	Justifications
<b>Modalités et intentions</b>	Respecter les caractères urbains existants. Favoriser la densification. Porter attention aux alignements, aux implantations, à la densité. Traitement paysagers des parcelles et des lisières.
<b>Destination des constructions</b>	C'est avant tout la diversité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix effectués dans l'article relatif aux destinations et sous-destinations des constructions.
<b>Volumétrie et implantation</b>	L'objectif est de préserver les spécificités urbaines de ces espaces, à savoir un front bâti en limite sur voie. L'intérêt est également de préserver la trame urbaine existante (éviter des retraits importants par rapport à la voie) et le rythme des façades. Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes. La non-règlementation de ces articles visent à conserver la cohérence du tissu et de permettre la densification sur le secteur.
<b>Insertion architecturale</b>	L'objectif est le maintien d'une forte valeur patrimoniale et identitaire ainsi que de favoriser les constructions reprenant les codes de l'architecturale locale L'ajout de règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis.
<b>Dessertes et accès</b>	Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés. L'objectif est également de fixer peu de règles pour réduire ou écarter les exigences de stationnement pour favoriser les opérations de réhabilitation par exemple.

*e - Zone indicée UE : zone urbaine destinée aux équipements d'intérêts collectifs et publics*

La zone UE est destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs situés au sein ou en continuité des zones urbaines.

**Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Maintien et/ou évolution des équipements et services existants et nouveaux équipements
- Prise en compte du contexte paysager



*Extrait de deux zones UE (cimetière, Aire de jeux) sur la commune de Baneuil | Projet de PLUiH de la CCBDP*

**Quelle traduction réglementaire ?**

Les zones UE permettent de gérer les besoins caractéristiques liés aux équipements et aux loisirs en matière de destination et d'usage des constructions. Ils sont présents sur la quasi-totalité des communes et recensent les équipements et services publics du territoire.

Zone UE	Justifications
<b>Modalités et intentions</b>	Volonté politique de garantir le maintien de la vocation et du niveau de service public. Importance de la concentration des équipements. Localisation en dehors mais à proximité de l'enveloppe urbaine ou en limite. Traitement paysager des parcelles et des lisières.
<b>Destination des constructions</b>	C'est avant tout les équipements qui sont visés au sein de ces secteurs. Toutefois les logements et hébergements sont autorisés sous conditions qu'ils soient indispensables aux activités présentes dans la zone.
<b>Volumétrie et implantation</b>	Les règles relatives à l'implantation des constructions dans ce secteur s'adaptent à la grande diversité d'équipements possibles, induisant des volumes et hauteurs hétérogènes.
<b>Insertion architecturale</b>	L'ajout de règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis.
<b>Dessertes et accès</b>	Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés. L'objectif est également de fixer peu de règles pour réduire ou écarter les exigences de stationnement pour favoriser les opérations de réhabilitation par exemple.



### *f- Zone indicée UT : zone urbaine à vocation touristique*

La zone UT est destinée aux activités touristiques, culturelles et/ou de loisirs et structurantes. Elle regroupe les sites constituant des pôles rayonnants pour lesquels il s'agit de soutenir et développer l'attractivité à l'échelle du territoire et au-delà.

#### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Développer les équipements et fonctions touristiques, culturelles et de loisirs.
- Maintien et renforcement de l'attractivité résidentielle, économique et touristique.
- Mise en œuvre d'aménagements préservant et valorisant les espaces paysagers et naturels.



*Extrait d'une zone UT (camping) | Projet de PLUiH de la CCBDP*

**Quelle traduction règlementaire ?**

<b>Zone UT</b>	<b>Justifications</b>
<b>Modalités et intentions</b>	Volonté politique de garantir la mise en valeur des éléments emblématiques contribuant à la richesse touristique du territoire. Conforter les activités existantes Traitement paysager des parcelles et des lisières.
<b>Destination des constructions</b>	C'est avant tout les commerces et services qui sont visés au sein de ces secteurs. Toutefois les logements, hébergements et certains équipements publics sont autorisés sous conditions qu'ils soient indispensables aux activités présentes dans la zone.
<b>Volumétrie et implantation</b>	Les règles relatives à l'implantation des constructions dans ce secteur s'adaptent à la grande diversité des activités touristiques, induisant des volumes et hauteurs hétérogènes mais pour préserver les lieux des dimensions maximales sont fixées et ainsi évitent de dénaturer les espaces naturelles et agricoles.
<b>Insertion architecturale</b>	L'ajout de règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis mais pas seulement. La qualité du cadre de vie est recherchée au travers des règles spécifiques de la zone UT.
<b>Dessertes et accès</b>	Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés.

### *g - Zone indicée UY : zone urbaine à vocation économique*

Le secteur UY correspond aux secteurs de développement des activités économiques. Ce sont des secteurs déjà majoritairement urbanisés à vocation principale d'activités économiques, ils ont vocation à se densifier.

#### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Accueillir des activités économiques à vocation commerciale, artisanale et industrielle.
- Maintien et renforcement de l'attractivité économique pour maintenir un nombre d'emploi satisfaisant.
- Mise en œuvre d'aménagements préservant et valorisant les espaces paysagers et naturels.



*Extrait d'une zone UY sur la commune de Beaumontois-en-Périgord | Projet de PLUiH de la CCBDP*

**Quelle traduction règlementaire ?**

<b>Zone UY</b>	<b>Justifications</b>
<b>Modalités et intentions</b>	<p>Volonté politique de garantir la pérennisation du développement économique du territoire.</p> <p>Conforter les activités existantes</p> <p>Accueillir de nouvelles cellules au sein des tissus économiques existants.</p> <p>Ne pas concurrencer les centres-bourgs dotés de commerces de centralités</p> <p>Traitement paysager des parcelles et des lisières.</p>
<b>Destination des constructions</b>	<p>C'est avant tout les cellules commerciales, industrielles et artisanales qui sont visées au sein de ces secteurs. Toutefois, ces zones peuvent être mixtes, sont autorisées d'autres destinations et sous-destinations (équipements, et services) et les logements sont autorisés sous condition d'être indispensables.</p>
<b>Volumétrie et implantation</b>	<p>Cette zone qui accueille des activités économiques, se caractérisent par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement. La mise en place de ces règles encadre l'évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une relative qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et commerciaux.</p>
<b>Insertion architecturale</b>	<p>L'ajout de règles qualitatives notamment sur le traitement des espaces non bâtis mais pas seulement. La qualité du cadre de vie est recherchée au travers des règles spécifiques de la zone UY, notamment la nécessité de ne pas artificialiser l'entièreté des parcelles.</p>
<b>Dessertes et accès</b>	<p>Globalement, des exigences sont demandées pour la sécurité et la construction de bâtis avec des gabarits adaptés.</p>

## I.3 - Les zones à urbaniser

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (*cf. Justifications des OAP*).

ZONAGE	DESTINATION
AUE	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
AUH	Zone à urbaniser à vocation résidentielle
AUM	Zone à urbaniser à vocation mixte (habitat & économique généralement)
AUS	Zone à urbaniser à vocation d'habitat spécifique
AUT	Zone à urbaniser à vocation touristique
AUY	Zone à urbaniser à vocation économique

### a - Grands principes

#### ■ Les zones AUE

Les **zones AUE** ont vocation à recevoir des équipements structurants. Elles peuvent relever de porteurs de projets publics ou privés. L'objectif est de conserver une réserve foncière pour anticiper un développement à moyen et long terme

#### ■ Les zones AUH, AUM et AUS

Les **zones AUH** correspondent à l'urbanisation future de la commune et sont destinées à accueillir des opérations habitat. Ces zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins en termes de création de nouveaux résidentielle sur la commune, en complément des logements qui seront créés au sein des enveloppes urbaines. Le diagnostic a révélé la tendance au vieillissement et au desserrement des ménages.

Pour répondre aux différents besoins, il est essentiel pour la commune de disposer d'une offre en logements diverse et suffisante, permettant une maîtrise des prix, en adéquation avec le profil touristique du territoire de la CCBDP (activités primaires, tertiaires, etc.). Pouvoir proposer des terrains constructibles, notamment aux familles, est indispensable pour la poursuite de cet objectif. L'enjeu est de créer des quartiers résidentiels à proximité des infrastructures (équipements et services).

Les **zones AUM** reprennent la même philosophie que pour les secteurs AUH mais se complètent d'un mélange des destinations avec l'implantation possible d'activités ou d'équipement communs utiles à la vie des habitants.

La **zone AUS** définit un habitat spécifique pour accueillir un projet porté par un acteur du territoire : la création d'un village inclusif. Le site est destiné à accueillir grande mixité de fonctions et nécessite une réglementation spécifique.

#### ■ Les zones AUT

Les 2 **zones AUT** présentent sur le projet de PLUiH partagent un projet commun autour d'un complexe hôtelier golfique. Le projet, concret et détaillé, est traduit au sein de l'OAP prévue et du règlement écrit. Des aménagements sont prévus : complexes hôteliers, salles de conférences & séminaires, aires de stationnement, espaces golfiques, ....

#### ■ Les zones AUJ

Les **zones 1AUJ** sont destinées à accueillir les futurs secteurs d'extension des zones d'activités économiques du territoire communal. Les secteurs définis constituent le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en œuvre du projet économique dans une logique de politique de l'offre et d'agilité économique et de gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre au plus près des besoins des entreprises. Elles permettront de répondre aux besoins en matière de développement économique et d'accueil d'entreprises à horizon 2035.

#### ■ Les zones 2AU

Cette **zone correspond à une zone d'urbanisation fermée**, non ou insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLUiH. Les futures évolutions viseront à garantir la qualité des constructions qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager. **Pour le moment, aucune règle n'est prescrite, les zones ne sont pas urbanisables.**

## I.4 - La zone agricole (A)

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. **La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.**

La délimitation des zones agricoles sur le territoire s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique omniprésente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUiH sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC/RPG des dernières années, ortho photos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage).

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée. La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

**Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).**

ZONAGE	DESTINATION
A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Atvb	Une zone agricole associée à la Trame Verte et Bleue (Atvb) dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités agricoles et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admise ;
SH	Des secteurs "SH" correspondant à des STECAL dédiés aux constructions relevant de la destination résidentielle.
ST	Des secteurs "ST" correspondant à des STECAL dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques & de camping ou d'habitations légères de loisirs.
SY	Des secteurs "SY" correspondant à des STECAL dédiés à des activités économiques isolées.

**\*Les STECAL seront détaillés dans une partie commune A/N.**

### *a - Les grands principes de la zone A*

La zone A de manière générale correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses : espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, espaces bocagers, de prairies, dévolus à l'élevage, d'espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain.

**Des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire (article L 151-II du Code de l'urbanisme).**

Gestion du bâti isolé présent en zone agricole : Le règlement permet de traduire les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme demandant de limiter l'implantation du bâti en zone agricole. Ainsi, sont autorisés en zone agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les annexes aux habitations.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.

### **Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?**

- Maintien et développement de la fonctionnalité agricole
- Identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain

### *b - La zone A*

La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classée en zone A. Le classement en zone A permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces.

### *c - La zone Atvb*

Les terres agricoles d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classées en zone Atvb. Le classement en zone Atvb permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt écologique de ces secteurs et d'interdire les éléments photovoltaïques au sol.

## I.5 - La zone naturelle (N)

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

Les espaces naturels classés en zone N dans le PLUiH sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

**Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).**

ZONAGE	DESTINATION
N	Zone à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.
Ntvb	Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Atvb).
SH	Des secteurs "SH" correspondant à des STECAL réduits & préservés accueillant de l'habitat
ST	Des secteurs "ST" correspondant à des STECAL dédiés à la réalisation d'hébergements touristiques & de camping ou d'habitations légères de loisirs.
SY	Des secteurs "SY" correspondant à des STECAL dédiés à des activités économiques isolées.

**\*Les STECAL seront détaillés dans une partie commune A/N.**

### *a - Les grands principes de la zone N*

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. En effet, il est à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

La zone naturelle est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

## Quels sont les principaux objectifs de la réglementation de l'urbanisation sur ces secteurs ?

- Maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer
- Protéger et valoriser les sites emblématiques du tourisme, à haute valeur paysagère
- Préserver les richesses naturelles du territoire
- Assurer les continuités écologiques
- Réduire l'exposition des biens et des personnes

### *b - La zone N*

La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles.

### *c - La zone Ntvb*

La zone Ntvb vise à considérer les enjeux de préservation liés à la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire et d'interdire les éléments photovoltaïques au sol

### *d - La zone NG*

Zone golfique pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique d'un futur golf.

### *e - La zone NPV*

Secteur accueillant des projets photovoltaïques (notamment au sol) pouvant être remodelés.

## I.6 - Les STECAL (en A ou N)

### ***Les STECAL sont définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme***

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

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

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

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

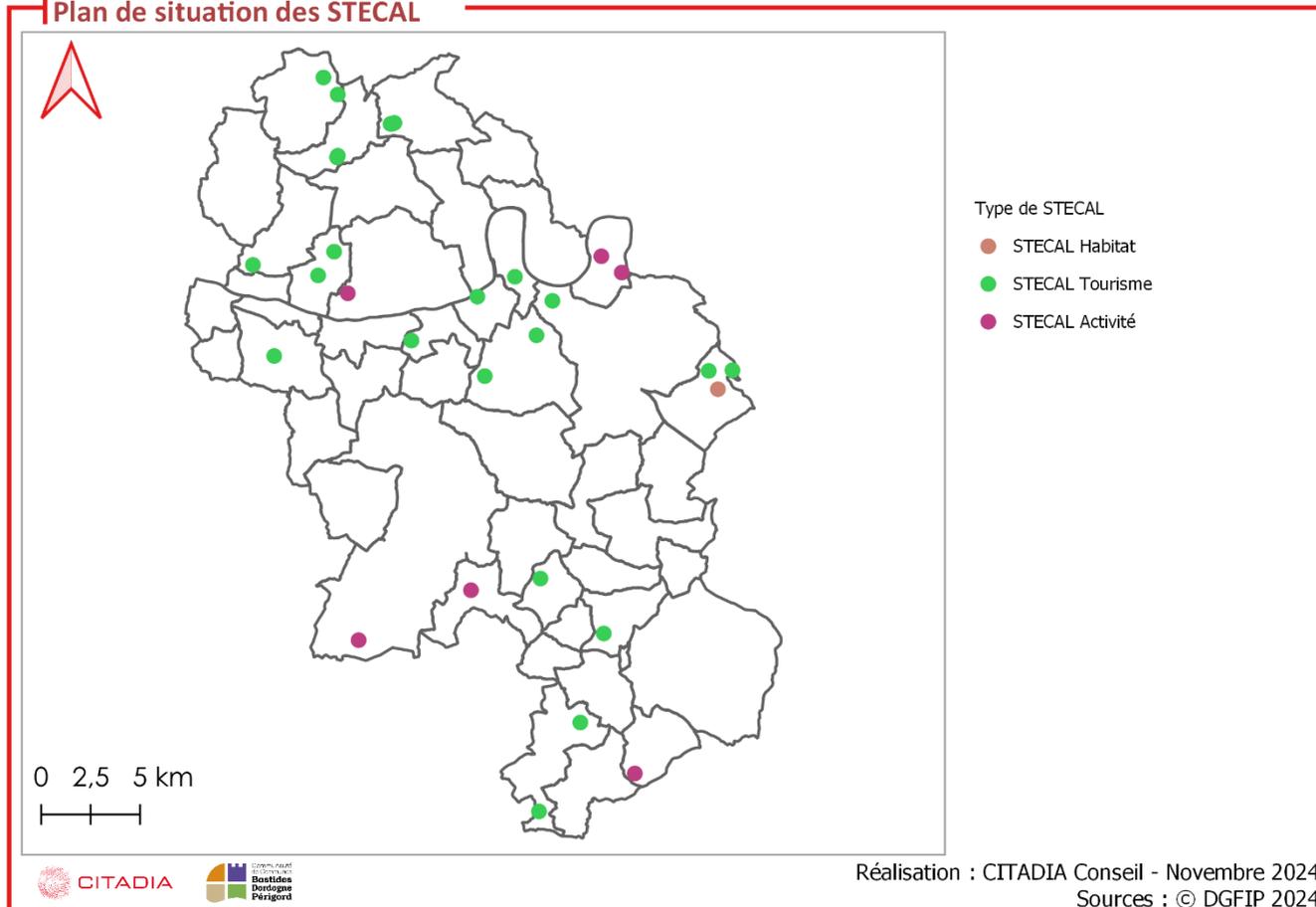
Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La CCBDP a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

### A ce titre, 3 types de STECAL ont été identifiés sur le territoire :

- Le **STECAL SH** correspond aux zones agricole ou naturelles à vocation mixte.
- Les **STECAL ST** correspondent aux zones agricole ou naturelle à vocation d'activités touristiques.
- Les **STECAL SY** correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités économiques isolées.

#### Plan de situation des STECAL



**Au total, ce sont 27 STECAL qui ont été définis dans le projet de PLUiH.**

#### ■ Le STECAL SH

Le **STECAL SH**. Un tableau récapitulatif ci-dessous reprend le projet motivé.

Type	NUM	Commune	Projet motivé
SH	40	Le Buisson-de-Cadouin	Le projet consiste à créer 8 habitats de 50 m <sup>2</sup> pour développer l'activité touristique du territoire.

#### ■ Les STECAL ST

Les **STECAL ST** sont au nombre de 25. Un tableau récapitulatif ci-dessous reprend les projets motivés.

Type	NUM	Commune	Projet motivé
ST	01	Alles-sur-Dordogne	Le projet porte sur la création d'un bâtiment de stockage et d'un garage en vue d'une activité de réparation mécanique. Le bâtiment fera environ 150m2 avec une charpente métallique.
ST	02	Alles-sur-Dordogne	Le site accueille actuellement un centre de création culturelle qui présente des bâtiments d'accueil du public : studio, espace cirque, logement (chambres, caravanes, tentes, etc.). La volonté est d'agrandir les infrastructures existantes et d'en créer de nouvelles pour consolider l'activité.
ST	03	Badefols-sur-Dordogne	Le projet consiste à la création d'une activité touristique de valorisation des ruines de l'ancien château.
ST	04	Baneuil	L'auberge du château de Baneuil est un domaine touristique reconnu comme hôtel. A travers un projet de préservation de l'identité du lieu, un projet d'extension est souhaité pour créer de nouvelles infrastructures et des espaces privatifs sans nuisances visuelles. L'agrandissement concernera : une salle de restauration, des habitats insolites, un espace dinatoire insolite, un espace piscine/spa couvert exploitable en hiver (avec panneaux solaires pour diminuer la consommation d'énergie), une nouvelle piscine ouverte écologique ainsi que des espaces de stockage.
ST	05	Baneuil	Le site accueille actuellement une activité de ball-trap. L'objectif n'est pas de développer l'activité existante, mais de la maintenir. Il n'est pas prévu d'affouillement ni d'exhaussement du sol. La végétation existante sera conservée, le STECAL ne prévoit pas d'infrastructures supplémentaires. Des conditions d'aménagement sont précisées dans le règlement écrit du PLUi-H.
ST	07	Beaumontois en Périgord	L'activité de négoce et stockage du bois est déjà existante mais il n'y a que des containers et des bennes sur le site. La construction vise à stocker les bennes et à faire des bureaux pour l'activité de négoce de bois.
ST	08	Calès	Le projet consiste à installer 10 logements insolites de façon échelonnée (tentes lodges, cabane en A, et cabanes sur pilotis) soit, l'aménagement d'une surface totale de 0,63 ha. Le projet concerne également la mise en place d'une zone de stationnement, la création d'un assainissement auquel sera raccordé chaque logement insolite avec accord du spanc et enfin la création d'une piscine (de 11 mètres sur 4 mètres) accessible aux clients ainsi que d'un local technique de lequel seront installés la pompe et le chauffage de la piscine (sur la parcelle 1627). Ces différents hébergements permettront de dynamiser la vie touristique du secteur de Calès.
ST	10	Cause-de-Clérans	Le site accueille actuellement une activité agro-touristique, avec le développement d'une activité agroforestière (plantation d'un vergers accompagné de plantes de maraîchage) et le fonctionnement d'un gîte touristique. L'objectif est d'élargir l'offre touristique avec notamment la création de trois hébergements touristiques saisonniers démontables. Une aire commune, comprenant cuisines et sanitaires est également prévue, en assainissement autonome.

ST	12	Lanquais	<p>Le site est actuellement occupé par un corps de ferme. L'objectif est de développer des activités sur les 6ha de la propriété, et notamment : du maraîchage en agriculture biologique, de la transformation alimentaire, de l'accueil touristique, des activités pédagogiques à destination du jeune public, etc.</p> <p>La mise en place de ce projet comprend notamment l'implantation de 2 serres de 1 300m<sup>2</sup> chacune, de trois poulaillers mobiles, d'une extension de certains bâtiments déjà existants, la création d'un espace de camping, et des aménagements nécessaires pour le fonctionnement de cette activité.</p>
ST	14	Le Buisson-de-Cadouin	<p>Le site est actuellement occupé par un espace agricole et par un espace boisé. L'objectif est d'implanter au total 7 cabanes en bois sur pilotis destinées à de la location touristique. La maison d'habitation est déjà présente sur site, permettant aux résidents de se loger.</p>
ST	16	Lolme	<p>Le site est actuellement occupé par un espace d'habitation et des espaces libres, utilisés pour un usage touristique. L'objectif est d'implanter 1 ou 2 cabanes en bois de type insolite en préservant les boisements actuellement présents sur le site.</p>
ST	18	Marsalès	<p>Le site est actuellement localisé sur un espace libre. L'objectif est de créer un gîte équestre comprenant notamment une écurie pour accueillir les chevaux des voyageurs, et un gîte d'une capacité d'accueil de 4 chambres avec un espace commun partagé. Les bâtiments sont prévus en ossature bois sur socle maçonné avec un bardage bois en pose verticale couvert par une toiture en tuile de type romane</p>
ST	21	Molières	<p>Le site est actuellement localisé sur un espace boisé, à proximité immédiate d'un hameau. L'objectif est de créer un site d'hébergements saisonniers, composé dans un premier temps de 4 tentes, de 8 cabanes en bois et d'une cabane sur l'eau. Le site accueillera dans un second temps 8 nouvelles cabanes en bois. Il est également prévu l'implantation d'une orangerie ou d'une halle en bois, permettant d'accueillir du public, des espaces de stationnement mais également la création d'un étang dans un espace de cuvette.</p>
ST	25	Pontours	<p>Le projet porte sur un projet d'aménagement touristique "à l'abri des bories" qui viendrait en complément d'un gîte existant situé au milieu du hameau de Bousserand Haut. Le projet consiste en la construction de deux logements de type « borie » ayant chacun une capacité d'accueil maximum de 2 personnes, notre coeur de cible étant le couple. Les logements seront conçus sobrement dans les règles de l'art et avec des matériaux locaux (vous trouverez à la fin de ce document quelques exemples de construction). L'aménagement intérieur sera fonctionnel.</p>
ST	26	Rampieux	<p>Le projet porte sur une activité économique et sa pérennisation. L'objectif est d'implanter des hangars de stockage couverts de photovoltaïques.</p>
ST	31	Saint-Félix-de-Villadeix	<p>En complément d'une activité agricole, le projet porte sur une activité agro-touristique : camping, boutique de vente, guinguette, etc.</p> <p>Dans le but de ne pas dénaturer l'environnement et le site le camping se situera sous les noyers, et/ou dans la forêt de feuillu, en périphérie de la propriété de Berthier. La guinguette</p>

			se situera proche des étangs, permettant ainsi à ma future clientèle et aux locaux d'en profiter. L'espace aquatique serait situé dans la partie centrale de la propriété, devant le hangar panneaux photovoltaïques. Ce hangar pourrait accueillir un espace restauration, ainsi qu'un local technique. L'espace urbanisable serait situé à l'entrée de la propriété, en bord de route. Il servirait à héberger les futurs saisonniers.
ST	32	Saint-Marcel-du-Périgord	Le projet porte sur la création d'une petite activité d'hôtellerie en hébergements légers de type lodge (glamping). Le projet s'adresse à un public à la recherche de nature, les lodges sont appropriées car eles sont discrètes et respectueuse de l'environnement. Le projet complet d'aménagement s'insère dans des infrastructures existantes (sanitaires, buanderie, voire même un ancien séchoir à tabac utilisait comme espace de détente). Le projet conforte le potentiel touristique et culturel de la Dordogne en valorisant un espace porteur d'une biodiversité remarquable.
ST	33	Sainte-Foy-de-Longas	Le projet porte sur la création de 3 cabanes dans un cadre de tranquillité. Le projet est en bois, avec un faible coût énergétique, un faible impact environnemental et une faciliter de mise en œuvre. Ce projet touristique souhaite implanter ce projet singulier au coeur de la Dordogne.
ST	35	Soulaures	Le site est actuellement occupé par des boisements, à proximité d'une maison d'habitation. L'objectif est d'implanter une entreprise d'ébénisterie et design, avec la création d'un atelier d'environ 200m <sup>2</sup> .
ST	37	Urval	Projet d'extension touristique pour avoir une capacité d'accueil supplémentaire. L'objectif est de proposer deux hébergements permettant une immersion dans un environnement naturel. Comme pour les premières "cabanes", les matériaux utilisés pour la construction privilégieront les matériaux locaux et biosourcés. L'installation de panneaux solaires est projetée. L'emprise du projet sera de deux unités d'une centaine de mètres carrés pour une capacité de 6/8 personnes chacune.
ST	38	Urval	le projet consiste à créer un STECAL Loisirs avec d'installer 3 tiny house sur une petite surface. Chacune aurait une capacité de 3 personnes, soit 9 personnes au total. Ce type d'installation mobile répond aux préoccupations environnementales, chaque fois plus pressantes et contribue mieux que toute autre construction en dur à miser sur le développement durable. La petite taille de la structure, l'économie de matériaux et d'équipements nécessaires à la fabrication, l'utilisation d'éléments naturels biodégradables, l'intégration dans le paysage sont des atouts non négligeables du projet.
ST	41	Vergt-de-Biron	Le projet vise une extension du camping existant avec des emplacements supplémentaires de mobil-home ainsi q'un espace dédié au camping
ST	42	Vergt-de-Biron	Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles et par des boisements. L'objectif est d'implanter les maisons en bois perchées dans les arbres.
ST	43	Vergt-de-Biron	Le projet porte sur la création d'un abris pour chevaux ainsi qu'un manège couvert à proximité d'un camping acquis.
ST	44	Molières	Le projet porte sur l'agro-tourisme avec 3 axe : plantation de cultures avec atelier de transformation, séjour déconnexion au cœur de la nature avec 2 chalets en bois et valorisation du patrimoine avec notamment la restauration de deux bâtiments.

## ■ Le STECAL SY

Le STECAL SY. Un tableau récapitulatif ci-dessous reprend le projet motivé.

Type de STECAL	Code	Commune	Projet motivé
SY	11	Lalinde	Le projet porte sur une demande privée pour une construction à vocation économique. Le bâtiment concerne une activité BTP

### Les STECAL supprimés entre l'arrêt et l'approbation :

CODE STECAL	LIBELLE	Commune	Surface	Projet
6	ST	Beaumontois en Périgord	2,96	Tourisme / Loisir
9	ST	Capdrot	1,78	Tourisme / Loisir
13	SH	Le Buisson-de-Cadouin	1,57	Habitat
15	ST	Le Buisson-de-Cadouin	0,67	Tourisme / Loisir
17	ST	Lolme	0,27	Tourisme / Loisir
19	SY	Mauzac-et-Grand-Castang	0,59	Economique
20	ST	Mauzac-et-Grand-Castang	0,98	Tourisme / Loisir
22	ST	Monsac	3,70	Tourisme / Loisir
23	ST	Naussannes	3,50	Tourisme / Loisir
24	ST	Naussannes	0,86	Tourisme / Loisir
27	ST	Saint-Agne	0,84	Tourisme / Loisir
28	ST	Saint-Avit-Rivière	0,93	Tourisme / Loisir
28	ST	Saint-Avit-Rivière	0,09	Tourisme / Loisir
29	ST	Saint-Capraise-de-Lalinde	0,42	Tourisme / Loisir
34	SY	Sainte-Foy-de-Longas	0,17	Economique
36	ST	Soulaures	0,72	Tourisme / Loisir
39	SH	Urval	1,32	Habitat
41	ST	Vergt-de-Biron	1,39	Tourisme / Loisir
46	ST	Sainte-Foy-de-Longas	0,10	Tourisme / Loisir
46	ST	Sainte-Foy-de-Longas	0,08	Tourisme / Loisir
58	ST	Beaumontois en Périgord	2,96	Tourisme / Loisir
<b>TOTAL des STECAL supprimés</b>			<b>43 ha</b>	

## II. LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### **Desserte des terrains**

Le règlement écrit comprend une partie distincte commune à l'ensemble des zones réglementant la desserte des terrains

### **Concernant les accès**

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, en lien avec la circulation.

### **Concernant les voies de desserte**

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires, puisque les prescriptions enjoignent à prendre en compte et à assurer la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale, sauf exception, notamment si elles sont prolongées de cheminements doux, afin de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. L'aménagement des impasses doit permettre aux véhicules d'opérer un demi-tour, sans précision en termes de localisation de cet espace de retournements.

### **Concernant l'alimentation en eau potable**

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

### **Concernant la gestion des eaux usées**

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Par ailleurs, un renvoi aux annexes sanitaires du PLUiH est fait.

### **Concernant la gestion des eaux pluviales**

Les dispositions réglementaires visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

### **Concernant la gestion des déchets**

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers l'intégration paysagère et architecturale des espaces dédiés à la collecte des déchets. Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux adapté.

### **Concernant les réseaux de communications électroniques**

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques.

### III. LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### III.1 - 2. Les éléments liés à l'environnement et à la trame verte et bleue

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement et dans le cadre d'inventaires spécifiques et sur les connaissances des élus. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. **L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments sont présentées dans le règlement écrit.**

##### *a - 2.1. Espaces Boisés Classés (EBC)*

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

##### *b - Continuité, éléments de paysage et corridor écologique à préserver*

Une identification au titre des articles L151-19 et L151-23 a été privilégiée pour préserver des éléments environnementaux et paysagers. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il s'agit également des jardins, boisements, espaces verts, haies, parcs qui, par leur surface et leur emplacement, contribuent au maintien de corridors écologiques.

Ces éléments sont inconstructibles, excepté dans le cadre de la prise en compte des risques. Seuls certains travaux pourront être autorisés (constructions légères destinées à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces, création de cheminements modes actifs, création d'accès, ...) En cas d'abattage d'arbres, il pourra être fait obligation de replanter un alignement ou une continuité végétale ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

##### *c - Les zones humides*

Des zones humides (article L151-23) ont également été identifiées au sein du règlement pour délimiter des espaces de préservation.

## III.2 - Les éléments participant à la protection du patrimoine et des paysages bâtis

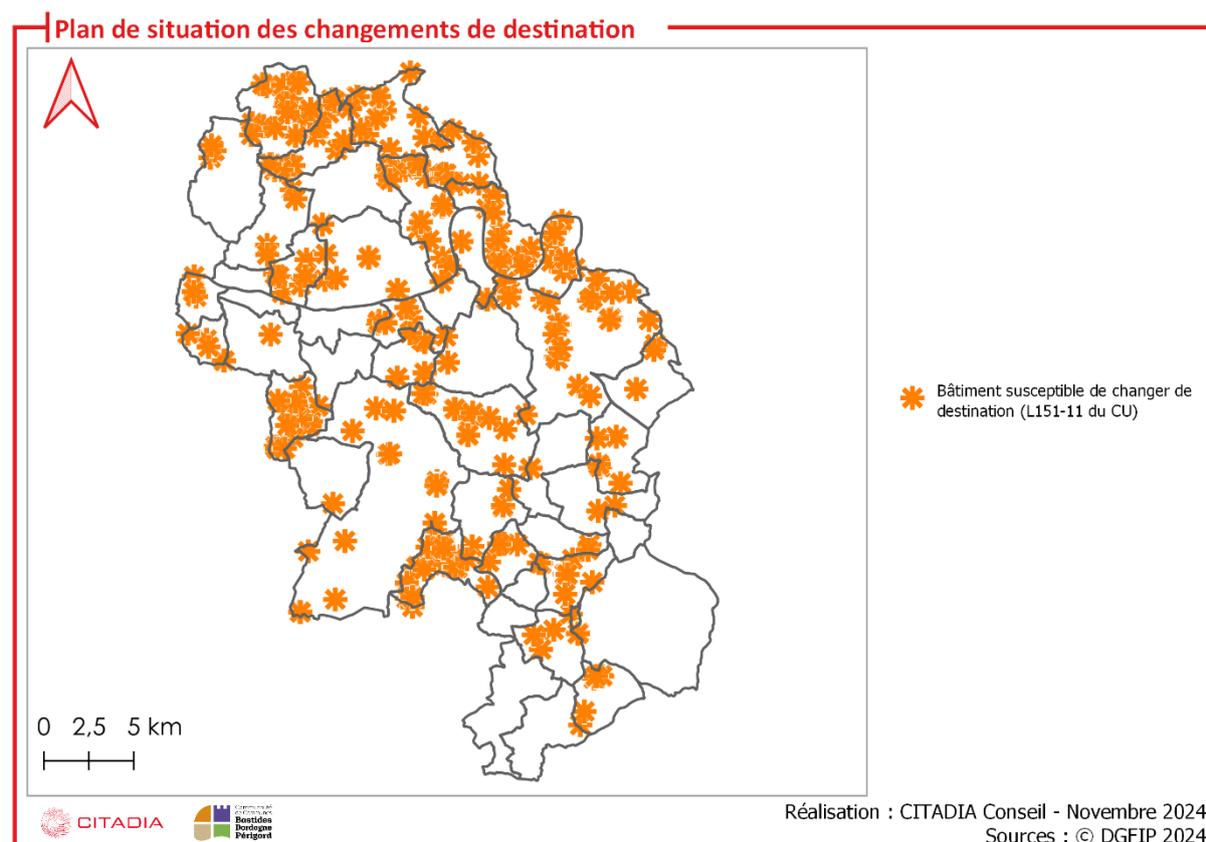
### *a - Éléments identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*

1609 patrimoines bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette prescription favorise une garantie à la pérennité des qualités patrimoniales de l'ensemble de la CCBDP.

221 patrimoines naturels, paysager ou éléments à protéger ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette prescription favorise une garantie à la pérennité des qualités patrimoniales mais également paysagère (parcs paysagers, arbre remarquable).

### *b - Changement de destination du patrimoine rural*

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 385 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été désignés par le PLUiH. Le recours à cette possibilité a pour objectif premier de préserver et valoriser le patrimoine bâti rural en permettant son évolution, pour éviter son abandon. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation/ réhabilitation dans les 10 prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.



Commune	Nombre de CD
Alles-sur-Dordogne	16
Baneuil	9
Beaumontois-en-Périgord	18

Bouillac	9
Bourniquel	9
Cales	7
Capdrot	4
Cause-de-Clerans	4
Gaugeac	3
Lalinde	7
Lanquais	1
Le Buisson-de-Cadouin	25
Liorac-sur-Louyre	5
Lolme	5
Marsales	11
Mauzac-et-Grand-Castang	25
Molieres	2
Monpazier	1
Monsac	25
Montferrand-du-Perigord	3
Naussannes	1
Pezuls	9
Pontours	9
Pressignac-Vicq	2
Rampieux	37
Saint-Agne	5
Saint-Avit-Riviere	2
Saint-Avit-Senieur	17
Sainte-Croix	5
Sainte-Foy-de-Longas	20
Saint-Felix-de-Villadeix	25
Saint-Marcel-du-Perigord	23
Saint-Romain-de-Monpazier	2
Soulaures	12
Tremolat	17
Urval	4
Verdon	6
<b>Total général</b>	<b>385</b>

### *c - Les emplacements réservés*

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, et des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Au total, ce sont 142 emplacements réservés qui sont identifiés dans le cadre du PLUiH. L'essentiel de ces emplacements réservés concerne essentiellement des aménagements de voirie.

Ajout pour approbation	Suppression avant approbation
SFL02	CAP04
	MAR006
	URV2
	VAR02