



COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1

Projet d'extension d'une carrière d'argile bentonique

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2013

SOMMAIRE

Introduction et rappel du contexte réglementaire	4
I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
2 – LE CONTEXTE COMMUNAL	5
3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U	7
II – L'EXPLOITATION D'UNE CARRIERE D'ARGILE BENTONIQUE	8
1 – PRESENTATION GENERALE	8
2 – L'EXPLOITATION ACTUELLE SUR LA COMMUNE	9
3 – EXPLOITATION DE LA CARRIERE	13
III – LA MODIFICATION DU PLU	14
1 – LE SITE D'EXTENSION DE LA CARRIERE	14
2 – EXPLOITATION FUTURE DE LA CARRIERE	16
3 – LA TRADUCTION DU PROJET AU PLU	17
4 – BILAN DES SURFACES	19
IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE	20
1 – LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES EN PHASE D'EXPLOITATION	20
2 – LES EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE	21
3 – LES INCIDENCES AU PLAN PAYSAGER	23
4 – LES INCIDENCES SUR L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	23
5 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	24
6 – LA REMISE EN ETAT DU SITE	26
7 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUES	27
V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU	27
VI – PROCEDURE DE MODIFICATION	28

Introduction et rappel du contexte réglementaire

Par délibération en date du 21 Mai 2013, la commune a retenu de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la réalisation d'un projet d'extension de l'exploitation d'une carrière d'argile bentonique au lieu-dit "la Grande Garrissade".

Elle a ainsi engagé une procédure de modification, dans la mesure où la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du projet d'aménagement et de développement durable;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Le présent rapport a pour objet de motiver et de justifier ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute information sur les éléments caractéristiques, du contexte socio-économique communal, du site et de l'environnement, ainsi que du projet global du PLU de la commune du Buisson de Cadouin, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2009.

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Buisson de Cadouin a procédé à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, document approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 Février 2009.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune du Buisson de Cadouin, d'une superficie de plus de 5 000 ha, pour une population de 2143 habitants (INSEE 2012, valeur 2009), se situe à mi-distance entre Sarlat et Bergerac. Depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 1973, la commune du Buisson de Cadouin associe Buisson-Cussac, Cadouin et Paleyrac.

Elle dépend de la communauté des communes des Bastides Dordogne Périgord depuis le 1^{er} Janvier 2013, et appartient également au Pays du Grand Bergeracois.

Elle est desservie par quatre routes départementales, voie de la « vallée » (RD.29 vers Bergerac et RD.25 vers Siorac-en-Périgord), RD.51E vers Le Bugue et la RD.25 vers Beaumont. Située sur l'axe ferroviaire entre Bergerac et Sarlat, Buisson de Cadouin bénéficie d'une gare toujours en activité.

Le Buisson de Cadouin est une commune tirant parti du tourisme.

Le centre historique de la commune se situe à Cadouin réputé pour son ensemble abbatial. Classé en 2001 au patrimoine mondial de l'Unesco en tant qu'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, elle a participé de la renommée de la commune, du fait d'un important pèlerinage.

D'autres monuments sont à signaler, tels que les églises de Salles de Cadouin et Cabans, les grottes de Maxange et de Cussac.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une offre en hébergements importante (capacité d'accueil d'environ 3000 personnes) avec 3 campings pour une capacité de 800 personnes (campings 4 étoiles du domaine de Fromengal, camping 3 étoiles du Pont de Vicq, camping des Jardins de l'Abbaye), une auberge de jeunesse (80 places), un centre de vacances (200 places), des gîtes et chambres d'hôtes.

Buisson de Cadouin est également bien pourvu en activités artisanales et commerciales.

Chef-lieu de canton et nœud ferroviaire et routier d'une certaine importance, la commune du Buisson a su attirer un large éventail d'activités diverses liées au tourisme (restaurants, tissu commercial de proximité sur les bourgs du Buisson et de Cadouin...). Les marchés du Buisson) et de Cadouin animent la vie locale tout au long de l'année.

Sont présentes également sur son territoire un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics, pour partie implantées sur la Zone Artisanale (au

lieu-dit de La Séguinie). A noter une importante société de transport (transports Malaurie (SARL)).

La commune compte deux entreprises liées à l'extraction d'argiles, en activité sur la commune, la société ARGICUR (exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin) employant six salariés, et la société Lafauze, entreprise familiale spécialisée dans l'exploitation des argiles, notamment une argile smectique à composition bentonitique et montmorillonitique.

La production agricole

Elle est diversifiée sur la commune. Elevage (bovins, ovins, volailles), cultures (essentiellement de céréales - 51 % des terres labourables-), production de noix et truffes constituent les principales activités agricoles sur la commune. L'agriculture communale reste cependant de petite dimension et demeure un secteur d'activité fragile vis-à-vis du contexte économique actuel.

La commune présente des atouts au plan environnemental

La commune du Buisson de Cadouin se caractérise par deux unités topographiques différenciées : la vallée de la Dordogne où les pentes sont faibles et certaines zones inondables, et les coteaux et collines bordant la vallée de la Dordogne où les pentes sont moyennes, voire faibles.

Bordée au Nord par la Dordogne, la commune présente une sensibilité particulière à ce titre :

La commune est concernée par le site Natura 2000, FR 7200660 « la Dordogne ».

Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne. L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le site dispose d'un DOCOB (EPIDOR 2013, document de synthèse).

Le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon atlantique.

La commune est également concernée par **ZNIEFF n°2708 0000, «Couasnes de Siorac et du Buisson »**, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 1.

Cette ZNIEFF concerne les communes de Siorac, le Buisson-de-Cadouin, Coux-et-Bigaroque, pour une superficie de 278 hectares. La zone correspond à un ensemble formé par des marais, tourbières, prairies humides, et boisements parcourus par un bras mort de la Dordogne.

La zone présente une forte potentialité biologique, en voie de réhabilitation écologique. Elle constitue une halte migratoire pour les oiseaux aquatiques (présence de colonies d'hirondelles de rivage), une zone attractive pour des mammifères aquatiques rares (loutre) signalés sur le cours d'eau de la Dordogne. Le secteur constitue un seuil rocheux (conjonction de la couasne et de la retenue) et une zone de frayères.

Au titre de l'inventaire du patrimoine naturel, la commune est concernée sur son territoire par une autre Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 2, la ZNIEFF n°2601, « Forêt de la Bessède »

Cette ZNIEFF concerne 11 communes pour une surface de 7 530 ha. Il s'agit d'un vaste plateau forestier où la chênaie originelle subsiste par place. La lande Atlantique est encore présente, mais a régressé suite aux opérations d'enrésinement de ces dernières années.

Cette végétation buissonneuse assez ouverte accueille un cortège d'oiseaux nicheurs peu courant comme les busards cendré et St Martin, le faucon hobereau. Les sols sablo-argileux plus ou moins perméables déterminent une mosaïque végétale où de nombreuses plantes rares pour la région se développent.

3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite préserver le caractère rural de la commune, dont la valeur paysagère et patrimoniale est un atout.

Elle souhaite également dynamiser son renouvellement démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants en développant les activités, et en assurant les moyens de pérenniser l'activité touristique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Buisson-de-Cadouin développe des objectifs autour des grandes thématiques suivantes :

Activités économiques

- Protéger les zones à fort potentiel agricole et pérenniser l'activité agricole.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités (dont agrandissement de la zone d'activités).

Urbanisation et équipement

- Affirmer l'identité des bourgs et hameaux.
- Maintenir la centralité des bourgs.
- Organiser les zones d'extension urbaine et les situer essentiellement en continuité de celles existantes.

Environnement

- Préserver les espaces sensibles (plaine de la Dordogne, coupures boisée entre le Cadouin et le Buisson, boisement du Bélingou).
- Préserver les ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones à risques (risque inondation).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification du PLU aujourd'hui engagée.

L'extension de la carrière d'argile bentonique au lieu-dit "la Grande Garrissade" se place dans une logique de soutien au développement des activités économiques.

II – L'EXPLOITATION D'UNE CARRIERE D'ARGILE BENTONIQUE

La commune de Buisson-de-Cadouin se situe géologiquement au sein du Bassin d'Aquitaine, et se caractérise par la présence d'une formation d'origine sédimentaire ou détritique. Le sol est constitué de galets, graviers, sables et argiles.

La diversité des gisements dans le département de la Dordogne explique le grand nombre de carrières et leur dispersion géographique. Plus précisément, les formations sédimentaires couvrent largement les coteaux et plateaux de la *Forêt de la Bessède*.

Par l'Arrêté Préfectoral n°991385 du 2 août 1999, la Sarl LAFAURE exploite la carrière au lieu dit "la grande Garrissade" et "Le Rendal" depuis 1999.

1 – PRESENTATION GENERALE

La Sarl LAFAURE est issue d'une longue tradition familiale d'exploitation et de commercialisation de substances minérales, développée par son fondateur M.Lafaure depuis une soixantaine d'années.

L'usine et le siège social de la Sarl LAFAURE se situent à Mazeyrolles dans le département de la Dordogne, à une distance de 30 kilomètres de la commune du Buisson-de-Cadouin. L'entreprise existe sous le statut de société depuis 1997 et emploie au total une trentaine de personnes.

Les activités de la Société sont aujourd'hui axées sur deux principaux domaines d'activités :

- L'exploitation de pierres calcaires, destinées à la construction, la restauration et la décoration extérieure et intérieure. Les gisements se répartissent sur les sites, implantés respectivement à Mauzens, Paussac et Pontours et La Douze.

- L'exploitation de sables silico-argileux, sur un gisement situé à Mazeyrolles, et d'argiles bentonitiques à partir de l'exploitation de carrière du Buisson-de-Cadouin faisant l'objet de ce dossier.

Ce matériau naturel, qui vient en remplacement de produits chimiques et synthétiques, a de multiples applications : alimentation animale, étanchéité de retenues et de centres d'enfouissement, thalassothérapie, jardinage, amendement de sols, traitement d'arbres fruitiers et vignes, engrais bio, terreau, constructions écologiques.

Les argiles sont traitées sur le site du « Got », commune de Mazeyrolles, par des installations spécifiques de traitements chimique et thermique.

La commercialisation de ce produit est en progression constante depuis une dizaine d'années.

2 – L'EXPLOITATION ACTUELLE SUR LA COMMUNE

L'exploitation de la carrière, autorisée le 2 août 1999, par A.P. n°991385, portait initialement sur deux secteurs distincts, éloignés d'une distance d'environ 1,5 km :

- le secteur lieux-dits « Le Rendal » et « Grande Garissade de Cadouin », objet de ce dossier ;
- le secteur de « La Fonchaude », qui n'a pas été exploité, et qui a récemment fait l'objet d'un abandon partiel.

Le secteur d'implantation de la carrière, lieux-dits « Le Rendal » et « Grande Garissade de Cadouin » se situe en bordure Sud du territoire de la commune de Buisson-de-Cadouin.



Commune de Buisson-de-Cadouin et secteur de la carrière.

Source : Geoportail

Caractéristiques du site

Le périmètre d'exploitation actuel porte sur une superficie d'environ 15 ha, avec une surface réellement exploitable de 11,4 ha.

La morphologie du terrain naturel de cet ensemble est soulignée par une ligne de crête adoucie, orientée Est-Ouest, située vers la cote 223 à 225 m NGF. Cette ligne de crête, qui correspond à la partie haute du site, est marquée par le passage d'une ligne électrique 23 KV.

De part et d'autre de cet axe, la surface du terrain naturel est inclinée respectivement vers le Nord et le Sud, selon une pente comprise entre 7% (partie Nord) et 10 à 12% (partie Sud).

L'accès au site d'exploitation s'effectue directement depuis la R.D.2, qui relie en particulier le bourg de Cadouin côté Nord, à celui de Monpazier côté Sud. C'est un axe de circulation secondaire. La partie exploitée du site se localise au Sud-Est du site.



Source : Géoportail



Photo SHE, dossier de demande d'autorisation ICPE relatif à l'exploitation de la carrière

Situation au regard des ensembles bâtis

La carrière se situe à distance des unités urbaines, respectivement à 7,5 km au sud du centre-ville du Buisson, et environ 3 km au sud du bourg de Cadouin.

Aucune construction à destination d'habitation ne jouxte le site de la carrière dans un rayon de 700 mètres. Au-delà d'une distance de 1,5 kilomètres s'inscrivent deux hameaux. D'une part, au nord-est, au lieu-dit "le Salvétat" est établi un regroupement d'une dizaine de maisons. D'autre part, le hameau de "Salles" forme un ensemble bâti constitué essentiellement de fermes. L'église de Salles est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.



Source : Géoportail

Environnement agricole du site

La commune présente une zone agricole représentant 27 % du territoire communal. Le site de la carrière n'est pas au contact direct d'ensembles agricoles. Seule une parcelle de 11 ha au nord se situe à un kilomètre de la zone de carrière. Il s'agit d'une exploitation principalement maïsicole.

Environnement forestier

Le site de la carrière actuellement exploitée se situe dans un environnement majoritairement forestier. S'inscrivant au sein de la "Forêt de La Bessède", le site est caractérisé par une diversité de boisements tels que pinède, taillis de châtaigniers, chênaies, boisements mixtes ... Outre ce massif boisé, l'ensemble paysager laisse place à des clairières où s'insèrent soit des terres agricoles, soit des ensembles bâtis.

Concernant le risque feux de forêt, trois poteaux incendie composés de puisards naturels sont présents au nord de la carrière dans un rayon de moins d'un kilomètre.

Espaces naturels sensibles

Les terrains du site et de son projet d'extension sont inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 (correspondant à de grands ensembles naturels ou peu modifiés) n°720000930 « Forêt de la Bessède », qui constitue un vaste ensemble de 7530 ha.

L'intérêt de cette zone naturelle réside dans le fait que des petites zones humides et des milieux ouverts de lande atlantique s'imbriquent dans le milieu forestier, renforçant ainsi la biodiversité du territoire.



Zone naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 "Forêt de la Bessède", source : INPN

Le site d'exploitation se trouve en revanche éloigné (distance minimale de 6 kms) du site Natura « la Dordogne ».

Composantes de l'occupation des sols et des milieux sur le site d'exploitation

En dehors des zones actuellement actives du site, l'occupation du sol du secteur présente une alternance de boisements - *qui dominant* - et de landes.

Sur ces terrains, la pinède de production domine, avec également présence d'une lande humide à Molinie bleue et, sur une surface plus vaste, d'une lande mésophile à Brande et à Ajonc d'Europe :

- La pinède de production, qui représente près de 6 ha, et la végétation rudérale possèdent une faible valeur patrimoniale.
- La lande humide à Molinie, d'une surface d'environ 0,15 ha, présente une valeur patrimoniale plus forte et constitue une zone humide. En outre, elle abrite à son extrémité Ouest, une station d'une vingtaine de pieds d'une plante protégée au niveau régional: le Scille à deux feuilles.
- La lande atlantique mésophile à Brande et Ajonc d'Europe, d'une surface d'environ 2 ha, possède une faible valeur patrimoniale.

Ces deux landes ne se limitent pas à l'emprise de la carrière, mais s'étendent en dehors, à l'Ouest.

Au bilan la zone méritant protection concerne un secteur très limité.

3 – EXPLOITATION DE LA CARRIERE

Les caractéristiques d'exploitation

L'exploitation de la carrière est une exploitation à ciel ouvert de formations sédimentaires meubles et s'effectue par engins mécaniques.

Les matériaux extraits ne sont pas traités sur place mais acheminés vers les installations techniques de la société, sur la commune de Mazeyrolles.

La production actuellement autorisée est la suivante :

- Production moyenne : 5 000 tonnes/an
- Production maximale : 10 000 tonnes/an

Actuellement, le transport des matériaux extraits se décompose de la façon suivante :

- 300 rotations en moyenne par an, avec un maximum de 12 rotations/ jour en périodes d'activité.
- 500 rotations au maximum par an, avec un maximum de 12 rotations/ jour en périodes d'activité.

La nature même du gisement exploité, à forte dominante argileuse, exclut toute possibilité de travaux en période humide. Par ailleurs, la production relativement limitée ne nécessite pas de longues périodes d'activité sur le site.

Ainsi les travaux d'extraction ont lieu entre début mai et fin octobre, sur des périodes climatiquement favorables. Ils se répartissent sur un total de 16 semaines par an.

Le personnel nécessaire pour les travaux d'exploitation compte deux personnes sur le site et les chauffeurs chargés du transport des matériaux.

Le principe d'exploitation comprend une succession d'opérations telles que :

- Travaux préalables de mise en place du périmètre de chantier, (signalisation réglementaire, bornage, clôtures,...) ;
- Défrichement progressif des surfaces boisées, selon un échéancier prédéfini ;

- Décapage de la découverte, par campagnes, selon le phasage de l'exploitation. Cette extraction est réalisée par engins mécaniques ;
- Extraction des matériaux ;
- Aération, pré-séchage et transport des matériaux.

Depuis plusieurs années la commercialisation des produits issus de l'extraction de la carrière d'argile bentonique est en hausse constante. La Sarl LAFAURE souhaite de ce fait poursuivre l'essor de son activité. C'est pourquoi elle émet une demande d'extension de la zone d'exploitation au lieu-dit "la grande Garrissade" au nord de la partie déjà exploitée. Cette extension nécessite une modification du PLU.

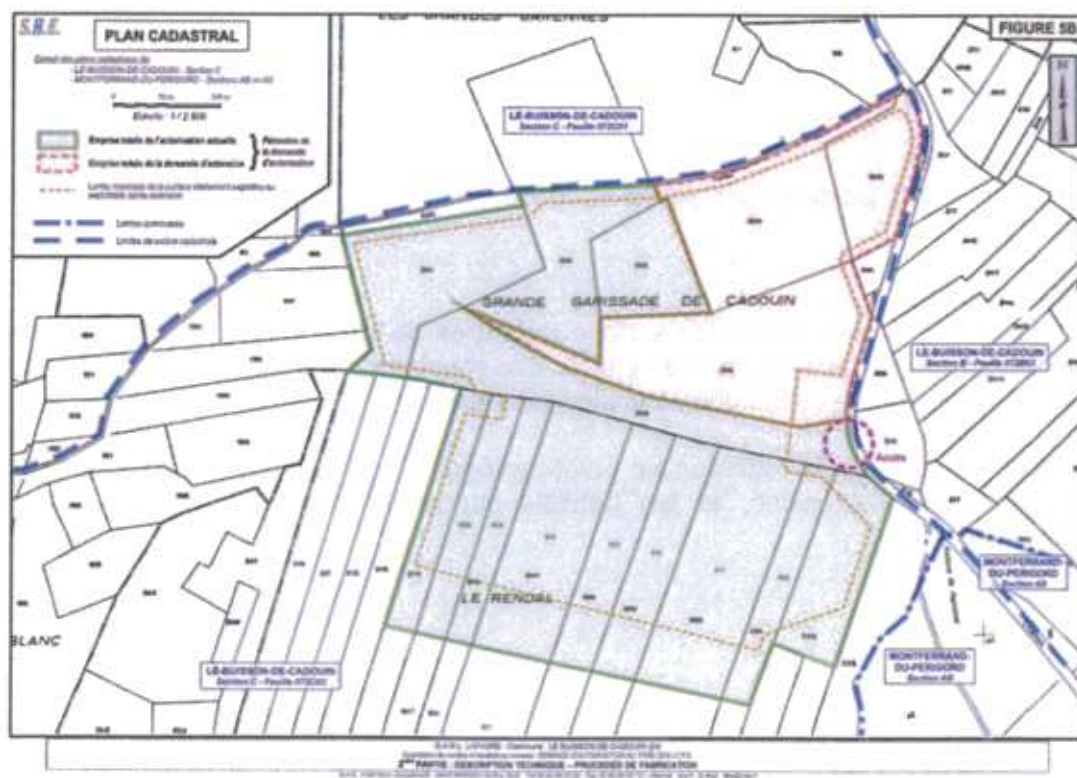
III – LA MODIFICATION DU PLU

1 – LE SITE D'EXTENSION DE LA CARRIERE

Situation du site

La demande d'extension de la carrière est située dans le prolongement de l'existant au Nord-Est de la partie actuellement exploitée sur les parcelles cadastrales n° 204 ; 205 et 208.

Après extension, l'emprise totale du site formera un ensemble de forme approximativement rectangulaire, limité côté Est par la R.D.2, côté Nord par un chemin rural non revêtu, et côtés Sud et Ouest par le massif forestier.



Source : Annexe 2 du résumé non technique de l'étude d'impact

[Signature]

L'emprise de l'extension sollicitée est de 5 ha. Le périmètre total après extension sera de 20 ha dont 16 ha réellement exploitable. La surface réellement exploitable exclut en effet les surfaces, correspondant :

- à une bande périphérique de 10 mètres ;
- à une bande d'une cinquantaine de mètres de largeur le long de la bordure Sud du site. Elle permettra le stockage provisoire de la découverte décapée lors des premières années d'exploitation ;
- à la surface nécessaire pour l'accès au site et l'emprise d'un futur abri de stockage ;
- aux terrains permettant l'accès aux deux supports de la ligne électrique de 23 KV qui traverse le site dans le sens Est-Ouest.

Caractéristiques environnementales du site

Tout comme la carrière actuelle, le site d'extension est concernée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 "Forêt de la Bessède".

La société LAFAURE a engagé en 2011 un diagnostic écologique de la zone de projet d'extension de la carrière.

Des relevés de végétation ont été effectués de manière à caractériser les habitats naturels et hiérarchiser leur niveau de sensibilité.

Le diagnostic a permis d'identifier trois formations végétales distinctes :

Peuplement de pins maritimes

La formation végétale très largement dominante est formée de pins maritimes à la densité irrégulière suite aux tempêtes. La strate basse est très largement dominée par la fougère aigle, signe de dégradation écologique provenant probablement ici d'une fertilisation phosphorique.

Globalement cette formation végétale paraît de faible sensibilité écologique. Il ne s'agit pas d'un habitat d'intérêt communautaire et il n'existe pas d'élément biologique sensible observé ou probable.

Chênes rouges

La plantation est présente en partie Nord de la parcelle n°204 et occupe une faible superficie.

Chênes tauzins

Cette formation couvre une petite surface excentrée de la parcelle n°208, sous la forme d'une longue pointe et à l'ouest de celle-ci. Elle représente une faible superficie (environ 0,2 ha) et présente de ce fait une sensibilité modérée.

Au bilan, aucune plante patrimoniale ou/et protégée n'a été observée dans l'emprise de ces terrains de l'extension, et les habitats concernés possèdent une faible valeur patrimoniale.

X 6

page 15/27



Source : Carte des formations végétales issue de la note de diagnostic écologique



Photo 1 : vue sur site (à l'ouest) à partir du RD.2



Photo 2 : Occupation dominante par la pinède (pins maritimes et fougère aigle)

2 – EXPLOITATION FUTURE DE LA CARRIERE

Outre une demande d'extension de la carrière, la société LAFAURE souhaite un renouvellement de la durée de l'autorisation actuelle pour une durée de 30 ans. Cette durée est à mettre en lien avec la durée conforme des réserves de gisement et à la production prévisionnelle de l'exploitation.

La société LAFAURE envisage une production future prévisionnelle sur 30 ans de la manière suivante :

- Production moyenne : 10 000 tonnes / an
- Production maximale : 20 000 tonnes / an

Et les quantités de matériaux à extraire :

- Découverte : 190 000 m³
- Formations argileuses bentonitiques : 510 000 m³, soit 600 000 t

Actuellement aucun équipement fixe n'est présent à proximité de la carrière. Dans le cadre de l'extension un abri est envisagé, permettant le stockage des argiles une fois extraites et pré-séchées naturellement. Le stockage des argiles sur place rendra possible une meilleure répartition de leur transport sur l'année, plus compatible avec les besoins commerciaux de la Sarl LAFFAURE.

Le procédé d'exploitation

Le procédé d'exploitation du site d'extension suivra le même principe général d'exploitation que la carrière existante. Le personnel nécessaire à l'exploitation de la carrière actuelle sera suffisant pour l'exploitation du site d'extension.

Le transport de matériaux

La société LAFAURE distingue deux types de rotations des poids lourds, une fois l'extension réalisée :

- 500 rotations en moyenne par an, avec un maximum de 12 rotations/ jour en périodes d'activité
- 1000 rotations au maximum par an, avec un maximum de 12 rotations/ jour en périodes d'activité.

3 – LA TRADUCTION DU PROJET AU PLU

Zonage actuel

Le site d'exploitation de la carrière actuelle fait l'objet d'un classement en zone naturelle N.

La zone N autorise :

« Les affouillements et les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation. »

Le secteur retenu pour le projet d'extension de la carrière fait actuellement l'objet d'un classement en zone Nn.

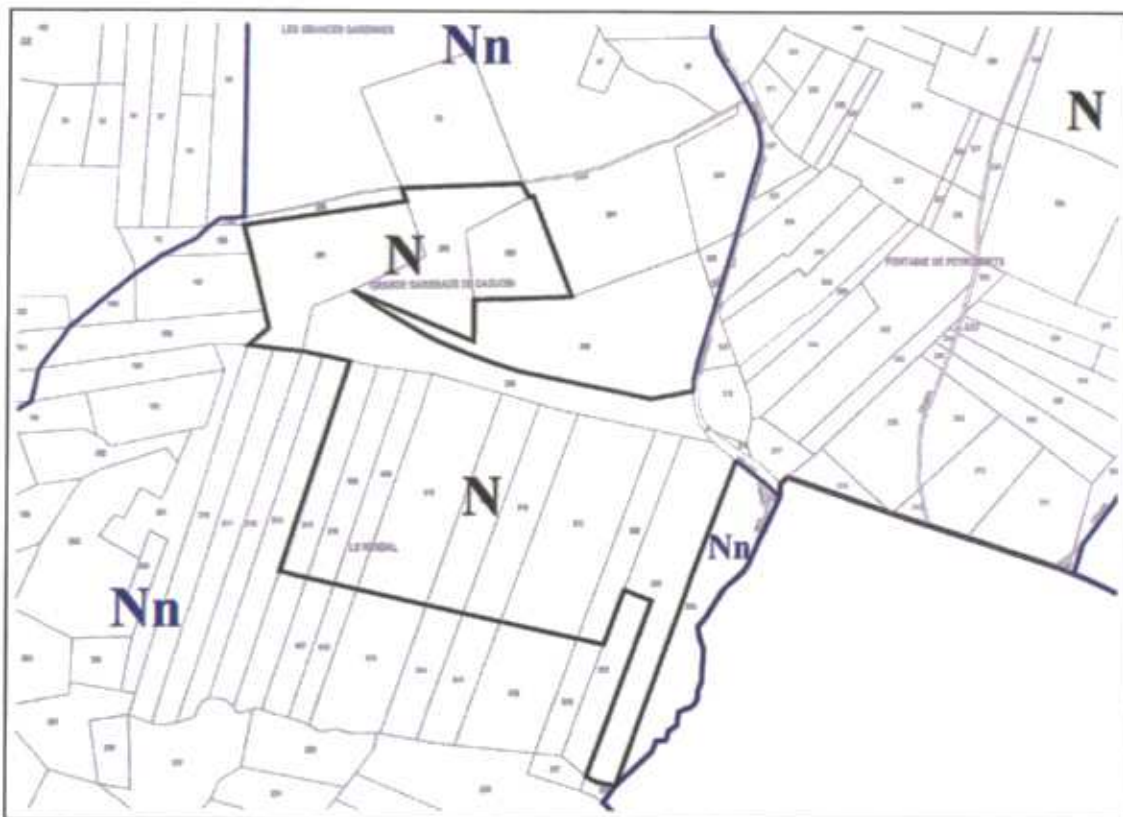
Il s'agit d'un classement plus restrictif, qui concerne *« des secteurs à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eu égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique »*.

La zone Nn couvre principalement les massifs forestiers, dont le principal, le massif de la Bessède. Elle couvre également une partie de la frange Ouest de la commune (vallée du Bélingou) et Nord de la commune (coteaux de la dordogne). Les espaces de la plaine alluviale sont également concernés, ainsi que la colline du Bouillaguet.
Au PLU actuel la zone N représente 2069 ha et la zone Nn 1148 ha.

Le vaste ensemble naturel de la forêt de la Bessède fait l'objet d'un classement au PLU selon différents zonages : zone naturelle N ou Nn, zone agricole A, zone urbaines sur quelques ensembles bâtis.

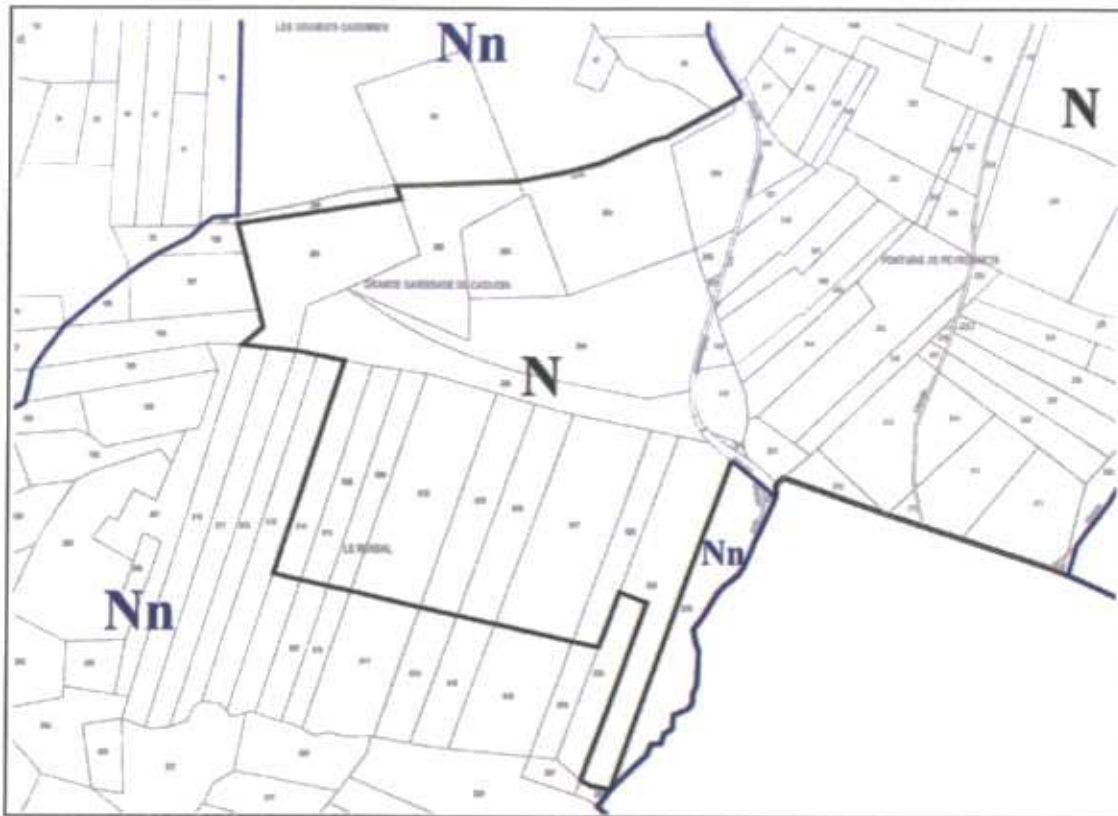
Zonage proposé

Dans le cadre de la modification du PLU, il est proposé d'englober dans la zone N du site d'exploitation de la carrière actuelle, le secteur d'extension de la carrière actuellement classé Nn.



Zonage au PLU actuel

[Signature manuscrite]



Zonage proposé dans le cadre de la modification

4 – BILAN DES SURFACES

La modification du P.L.U a pour effet de classer en zone N, pour une superficie de 5,39 hectares, les trois parcelles 204, 205 et 208, faisant l'objet au P.L.U actuel d'un classement en zone Nn.

Cela représente une superficie de 0,4 %, retirée de la zone Nm.

La zone naturelle Nn conservera une superficie d'environ 1 142 ha, pour une superficie totale des zones naturelles d'environ 3 226 ha (64,4 % du territoire communal).

IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE

1 – LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES EN PHASE D'EXPLOITATION ¹

Nuisances sonores

Comme précisé précédemment l'environnement immédiat de la zone de carrière ne fait pas apparaître d'habitations dans un périmètre de 700 mètres.

Dans le cadre de l'étude d'impact, le volet acoustique a fait l'objet d'une étude spécifique par un Bureau d'Etudes spécialisé.

Le diagnostic acoustique de la situation actuelle a mis en évidence que dans le cadre du fonctionnement du site, les valeurs réglementaires en terme d'émergence (soit la différence de niveau sonore entre les situations « site en activité » et « site à l'arrêt ») au niveau des habitations proches et les valeurs règlementaires en limites d'emprises sont entièrement respectées.

Le principe d'exploitation pour le site d'extension ne subira pas de changement, la nuisance sonore sera alors équivalente à celle d'aujourd'hui.

Compte-tenu de cette situation, des mesures correctrices spécifiques ne sont donc pas nécessaires.

Les mesures de précaution concernant cette thématique sont les suivantes :

- Le front d'exploitation est vu comme un rôle d'écran acoustique de protection ;
- La vitesse de déplacement des véhicules et engins roulant sur la zone d'exploitation sera limitée à 15 km/h.

Air - Poussière

L'exploitation de carrière s'inscrit dans un site boisé, permettant de générer une bonne qualité d'air.

Pour autant, l'activité d'extraction actuelle de la carrière produit des émissions atmosphériques liées aux gaz d'échappement des engins et véhicules et, en période sèche, des poussières minérales produites par les opérations de décapage et d'extraction et le roulage des engins et véhicules sur les pistes internes du site, en rappelant qu'aucun traitement des matériaux n'est réalisé sur place, en dehors de manipulations pour aération et séchage.

Il est par ailleurs à rappeler que ces émissions potentielles ne sont susceptibles d'être générées que lors des campagnes d'activité du site, qui se déroulent de façon très périodique

Dans le cadre de ce projet, il n'est pas prévu de modification du principe d'exploitation qui serait susceptible d'augmenter les émissions de poussières ou de gaz d'échappement.

Les effets induits sur l'air, directs et temporaires, resteront comme actuellement limités par la surface relativement réduite de l'emprise du site, qui implique de faibles distances

¹ source « étude d'impact – résumé non technique »

de circulation et à de faibles vitesses, ainsi que par le nombre relativement faible d'engins et le caractère très périodique et saisonnier des activités.

Transport - Circulation routière

L'activité de la carrière sur la circulation routière est liée :

- aux conditions d'accès au site (inchangées, avec bonnes conditions de visibilité) ;
- au trafic engendré par les activités d'exploitation et de transfert des matériaux.

Concernant la hausse du trafic induit, les itinéraires de transport resteront inchangés par rapport à la situation actuelle. L'insertion du trafic dans la circulation des axes routiers concernés reste identique. Elle ne génère pas de difficulté particulière.

2 – LES EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE

Etat des lieux

Une étude d'impact a été établie dans le cadre du projet de renouvellement et d'extension de la carrière.

Elle fait état, au plan des données de contexte hydrologique et hydrogéologique des données suivantes :

- **Eaux de surface** (source « étude d'impact – résumé non technique »):

- Les coteaux concernés par le site d'exploitation se trouvent dans le bassin versant du ruisseau La Couze, qui s'écoule à une distance minimale de 3 km au Sud de l'emprise du site d'exploitation ;
- En dehors de ce ruisseau, l'écoulement de surface le plus proche est représenté par le ruisseau de Fonfourcade, petit affluent de rive droite de la Couze, et qui prend sa source à environ 1 km à l'Ouest du site d'exploitation ;
- Les données disponibles sur ces cours d'eau ne montrent pas d'indice d'altération de la qualité de leurs eaux ;
- Les surfaces de l'exploitation actuelle et de son projet d'extension se situent en partie supérieure de plateau, en partie amont du bassin versant de ce ruisseau de Fonfourcade. Cette situation limite naturellement les possibilités de ruissellements naturels aux apports pluviaux s'abattant sur l'emprise même du site.

- **Eaux souterraines** (source « étude d'impact – résumé non technique »):

- La nappe d'eau souterraine continue la moins profonde à l'échelle des coteaux du secteur d'étude concerne les formations sédimentaires carbonatées du sommet du Crétacé supérieur. Cet aquifère, de type interstitiel et cavitaire, possède ici des caractéristiques hydrauliques globalement médiocres.

Il est à l'origine de sources habituellement de faibles débits, la plus proche d'entre elle, non captée, étant située à une distance minimale de 1 km du site d'exploitation, avec une cote piézométrique inférieure de plus de 50m de la base des travaux d'exploitation de cette carrière ;

- Au dessus de cet ensemble, les formations sablo-argileuses de la base du Tertiaire

forment des réservoirs perchés, d'importance limitée ;

- A l'échelle du plateau de la Bessède, dans lequel s'inscrit le site d'exploitation de carrière, les formations plus récentes, de la partie supérieure du Tertiaire (Eocène supérieur et Oligocène), représentent un ensemble hétérogène et multicouche. Cet ensemble est à l'origine de petites sources de plateaux aux potentialités très localisées et limitées.

• **Captages destinés à l'alimentation en eau potable (source « étude d'impact – résumé non technique »):**

- Les captages collectifs situés dans l'environnement de cette exploitation de carrière, et actuellement utilisés comme ressources destinées à l'alimentation en eau potable, sont des sources et forages, dont les emplacements et périmètres de protection sont éloignés d'une distance minimale de 3,5 km de ce site d'exploitation de carrière. Compte tenu de ce contexte, et des caractéristiques actuelles et futures de cette exploitation de carrière, celle-ci continuera à n'avoir aucun effet sur la pérennité de ces ressources collectives ;

- Il n'a pas été recensé de point d'eau utilisé comme ressource privée en eau potable parmi les points d'eau recensés dans l'environnement du site d'exploitation, représentés par des sources de faibles débits.

Les effets potentiels et mesures correctrices

Les effets potentiels de l'exploitation future sur les eaux de surface et souterraines restent de même nature qu'actuellement et continueront à être principalement liés :

- A la gestion des eaux de ruissellement d'origine pluviale ;
- Aux relations entre le niveau d'écoulement des eaux souterraines et les surfaces d'exploitation du gisement ;
- A la maîtrise du risque de pollution lié principalement à l'utilisation d'hydrocarbures.

Par rapport à ces observations, **les mesures correctrices** sont les suivantes :

- L'exploitation restera organisée de façon à permettre la collecte et la décantation de l'ensemble des eaux de ruissellement pluviales de l'exploitation grâce à l'aménagement d'un réseau de surface, évolutif selon l'avancement des travaux d'exploitation et de remise en état;
- Ces aménagements comprennent un réseau de fossés de collecte, un bassin de décantation aménagé au niveau du point bas de la zone active du site ;
- Un contrôle de la qualité des eaux sera réalisé au niveau de l'exutoire de ce dispositif, par analyses en laboratoire.

3 – LES INCIDENCES AU PLAN PAYSAGER

Comme il l'a été notifié précédemment, il est à souligner qu'aucune habitation n'est présente à moins de 700 mètres des limites d'emprise de l'exploitation actuelle et future. La morphologie des terrains concernés par le site d'exploitation, associée à leur inclusion dans un massif boisé et au relief adouci, impliquent de faibles possibilités de relations visuelles avec l'environnement extérieur, en particulier les zones d'habitat et les voies de communication.

Concernant la covisibilité du site, celle-ci s'avère fortement limitée par le contexte topographique dans lequel s'insère l'exploitation, ainsi que par son environnement boisé. Elle se limite principalement :

- à quelques secteurs de la ligne de crête suivant approximativement la V.C.6, et traversant le hameau de Salles, à des distances minimales de 700 mètres du site d'exploitation actuel et futur ;
- à une vue sur les surfaces d'accès et d'entrée du site depuis la R.D.2, qui longe et dessert l'emprise de l'exploitation côté Est.

Les mesures prises dans le cadre du paysage et de la covisibilité du site sont les suivantes (source « étude d'impact – résumé non technique »):

Mesures d'évitement

Dans le cadre du projet d'exploitation, les surfaces situées en périphérie du site, réglementairement non exploitables sur une largeur minimale de 10 mètres, ne seront ni déboisées, ni utilisées à des fins de stockage de matériaux ou autre aménagement. Il s'agit de surfaces boisées qui jouent un rôle d'écran visuel vis-à-vis de la perception visuelle extérieure du site.

Mesures de réduction et de compensation

- Concernant la mise en place d'un futur hangar de stockage des produits argileux exploités, sa couleur de teinte naturel et le choix de son implantation permettront une intégration dans le site.

- En cours d'exploitation, afin de limiter les effets potentiels de ces travaux sur le paysage, le parti pris a été de définir un programme d'exploitation permettant un réaménagement progressif du site, coordonné à l'avancement des travaux ; s'appuyant sur la végétation endogène.

4 – LES INCIDENCES SUR L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Comme il a été noté précédemment, les parcelles concernées par l'extension de la carrière sont constituées par un ensemble boisé de pins maritimes et fougère aigle (majoritaires sur les parcelles), chênes rouges et chênes tauzin (présence très modeste).

L'étude de ces espaces naturels fait ressortir qu'aucune plante patrimoniale ou/et protégée n'a été observée dans l'emprise de ces terrains et les habitats concernés possèdent une faible valeur patrimoniale.

La conclusion du diagnostic écologique réalisé en 2011 pour le projet d'extension de la carrière n'émet pas de remarques défavorables et conclut que la démarche de

20 nje 21 101
classement en zone "N" apparaît compatible avec les objectifs de conservation de la ZNIEFF " Forêt de la Bessède".

Concernant les impacts sur le milieu boisé les mesures seront de deux ordres :

- **Des mesures d'évitement, d'accompagnement et de réduction d'impact**

- Les opérations de défrichement seront réalisées de façon progressive, selon le phasage prévisionnel des travaux d'exploitation, et en dehors de la période de nidification de l'avifaune ;

- La zone d'exploitation actuelle est concernée, comme il l'a été précisé précédemment par une zone humide (surface d'environ 0,15 ha) qui présente une valeur patrimoniale forte. En outre, elle abrite à son extrémité Ouest, une station d'une vingtaine de pieds d'une plante protégée au niveau régional: le Scille à deux feuilles. Ce secteur spécifique (lande à Molinie et station de Scille à deux feuilles) sera intégralement protégé par une mesure d'évitement.

- **Des aménagements de remise en état :**

Les principes de remise en état ont intégré les préconisations issues de l'expertise écologique, quant au programme de végétalisation progressive et finale du site.

5 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le projet a fait l'objet d'une expertise écologique, ainsi que d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000,

Le site Natura 2000, site FR 7200660 « La Dordogne » est constitué du lit mineur de la Dordogne, depuis la limite de la région Aquitaine en amont, jusqu'au bec d'Ambès en aval. Le site est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est EPIDOR.

Les habitats d'intérêt communautaire présents

Le tableau suivant rappelle les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000. Ils comprennent les herbiers aquatiques, la végétation des berges, des boisements alluviaux mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire.

Habitat naturel d'intérêt communautaire	Code Natura 2000
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	91F0
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitans et du Callitriche-Brachion	3260

Les espèces d'intérêt communautaire présentes

Au plan des espèces, 18 espèces d'intérêt communautaires ont été répertoriées : poissons migrateurs (Esturgeon européen, Saumon atlantique, Lamproie marine, Lamproie fluviatile, Grande Alose, Alose feinte, Toxostome, Lamproie de planer, Bouvière, Chabot), Cistude d'Europe, Loutre d'Europe, Vison d'Europe, libellules ainsi qu'une plante (Angélique des estuaire).

Il est donc nécessaire de garantir la préservation et la protection des habitats pour ces espèces.

Les incidences du projet sur les habitats et espèces

Comme il l'a été noté précédemment, le site d'exploitation n'est pas en relation directe ou indirecte avec un cours d'eau.

Les coteaux concernés par le site d'exploitation se trouvent dans le bassin versant du ruisseau La Couze, qui s'écoule à une distance minimale de 3 km au Sud de l'emprise du site d'exploitation, et ne concerne ainsi en aucune façon la Dordogne.

Le site d'exploitation n'est pas concerné par un ruisseau ; le plus proche, le ruisseau de Fonfourcade se situant à environ 1 kilomètre.

Par ailleurs, les données disponibles sur ces cours d'eau ne montrent pas d'indice d'altération de la qualité de leurs eaux.

Concernant la Dordogne à proprement parler, la modification du PLU ne crée d'obstacle ni à la montaison ni à la dévalaison des espèces. Elle ne présente aucune incidence sur la migration des espèces.

Le projet de modification ne permet aucun travaux dans le lit mineur de la rivière.

Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ne sont pas impactées.

Le projet de modification n'aura aucune incidence sur le lit mineur de la Dordogne.

Conclusion

Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne ».

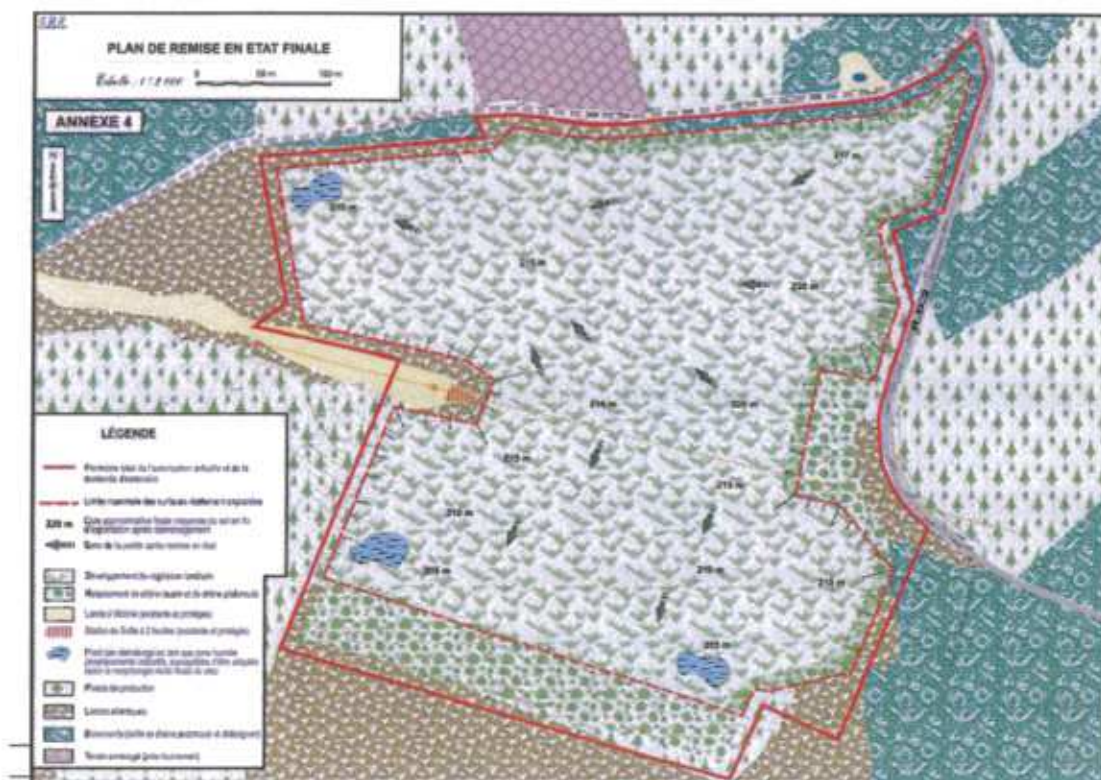
6 – LA REMISE EN ETAT DU SITE

Le rapport d'étude d'impact du projet sur l'environnement a établi un principe de remise en état des terrains, en fonction des contraintes techniques d'exploitation et des obligations réglementaires tout en ayant pour objectif principal la restauration écologique du site.

Le procédé de remise en état est progressif en fonction des zones exploitées.
La remise en état est établie selon :

- Un remodelage en pentes douces des zones exploitées et de leurs bordures, à l'aide des matériaux de découverte, conservés et réutilisés sur le site ;
- La revégétalisation du site, qui associera :
 - Le développement d'une végétation de type landicole au niveau du site exploité, incluant l'aménagement de quelques zones humides au niveau de zones en dépression ;
 - Le reboisement de secteurs situés en bordure de la zone exploitée, destinés à préserver une continuité écologique avec les boisements environnants.

Le programme de réaménagement permettra à ces terrains de développer des habitats de types landicoles, en incluant l'aménagement de zones humides intéressantes sur le plan écologique, tout en assurant une continuité avec les boisements périphériques.



Source : Annexe 4 du résumé non technique de l'étude d'impact

Un exemple de réhabilitation sur la commune

Il convient de noter que la société LAFAURE a déjà pratiqué la remise en état d'un site de carrière en fin d'exploitation sur la commune.



Ancienne carrière exploitée au lieu-dit "Sauteloup" ayant bénéficiée d'une remise en état

Ainsi, le site anciennement exploité au lieu-dit "Sauteloup" a bénéficié d'un reboisement complet dans des conditions jugées satisfaisantes.

7 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUES

Le projet d'extension de la zone d'extraction de la carrière permet le renouvellement des activités d'extraction du site de la carrière. De ce fait, il induit la poursuite et la confortation des activités de la Sarl LAFAURE. Ce projet a pour conséquence le maintien d'une équipe de deux personnes pendant l'activité d'extraction de la carrière ainsi que la pérennisation de l'activité de la société et de l'effectif de trente salariés. Ils permettent de créer des retombées économiques positives pour les services locaux.

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du P.L.U. est compatible avec :

- **1 - les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que les articles L.121.1 et L. 121.2 du Code de l'Urbanisme.

- **2 - les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de P.L.U approuvé.

- **3 - les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Buisson-de-Cadouin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

- **4 - Fondement juridique de la modification**

La procédure de modification, conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, doit respecter les trois critères suivants :

1 - Ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La modification est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

2 - Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification proposée au zonage du PLU ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé.

3 - Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.123.13 du code de l'Urbanisme.

VI – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le plan de zonage modifié du secteur ;
- Le règlement de la zone N.

2 – SUIVI DE LA PROCEDURE

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées, au titre de l'article L.124-4 du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture à l'enquête publique.

Les observations susceptibles d'être transmises par les personnes ainsi informées peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête publique.





COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°2

Projet d'aménagement d'un terrain pour
la pratique de sport et loisirs motorisés

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2013

SOMMAIRE

Introduction et rappel du contexte réglementaire	4
I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
2 – LE CONTEXTE COMMUNAL	5
3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U	7
II – L'ACTIVITE ET LA PRATIQUE DE SPORT ET LOISIRS MOTORISES	8
1 – LE CONTEXTE GENERAL	8
2 – LE CENTRE TOUT TERRAIN DU PERIGORD	8
3 – L'ACTIVITE DU CENTRE TOUT TERRAIN DU PERIGORD	10
III – LA MODIFICATION DU PLU	11
1 – LE PROJET	11
2 – LA TRADUCTION DU PROJET AU PLU	12
IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU	14
1 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	14
2 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUE	15
V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU	15
VI – PROCEDURE DE MODIFICATION	16
1 – COMPOSITION DU DOSSIER	16
2 – SUIVI DE LA PROCEDURE	16

INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération en date du 21 Mai 2013, la commune a retenu de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sport et loisirs motorisés sur la parcelle 072B n° 311 au lieu-dit "Fontaine des Peyronnets".

Elle a ainsi engagé une procédure de modification, dans la mesure où la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du projet d'aménagement et de développement durable;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Le présent rapport a pour objet de motiver et de justifier ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute information sur les éléments caractéristiques, du contexte socio-économique communal, du site et de l'environnement, ainsi que du projet global du PLU de la commune du Buisson de Cadouin, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2009.

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune du Buisson de Cadouin a procédé à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, document approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 Février 2009.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune du Buisson de Cadouin, d'une superficie de plus de 5 000 ha, pour une population de 2143 habitants (INSEE 2012, valeur 2009), se situe à mi-distance entre Sarlat et Bergerac. Depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 1973, la commune du Buisson de Cadouin associe Buisson-Cussac, Cadouin et Paleyrac.

Elle dépend de la communauté des communes des Bastides Dordogne Périgord depuis le 1^{er} Janvier 2013, et appartient également au Pays du Grand Bergeracois.

Elle est desservie par quatre routes départementales, voie de la « vallée » (RD.29 vers Bergerac et RD.25 vers Siorac-en-Périgord), RD.51E vers Le Bugue et la RD.25 vers Beaumont. Située sur l'axe ferroviaire entre Bergerac et Sarlat, le Buisson de Cadouin bénéficie d'une gare toujours en activité.

Le Buisson de Cadouin est une commune tirant parti du tourisme

Le centre historique de la commune se situe à Cadouin réputé pour son ensemble abbatial. Classé en 2001 au patrimoine mondial de l'Unesco en tant qu'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, elle a participé de la renommée de la commune, du fait d'un important pèlerinage.

D'autres monuments sont à signaler, tels que les églises de Salles de Cadouin et Cabans, les grottes de Maxange et de Cussac.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une offre en hébergements importante (capacité d'accueil d'environ 3000 personnes) avec 3 campings pour une capacité de 800 personnes (campings 4 étoiles du domaine de Fromengal, camping 3 étoiles du Pont de Vicq, camping des Jardins de l'Abbaye), une auberge de jeunesse (80 places), un centre de vacances (200 places), des gîtes et chambres d'hôtes.

Le Buisson de Cadouin est également bien pourvu en activités artisanales et commerciales.

Chef-lieu de canton et nœud ferroviaire et routier d'une certaine importance, la commune du Buisson a su attirer un large éventail d'activités diverses liées au tourisme (restaurants, tissu commercial de proximité sur les bourgs du Buisson et de Cadouin...). Les marchés du Buisson) et de Cadouin animent la vie locale tout au long de l'année.

Sont présentes également sur son territoire un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics, pour partie implantées sur la Zone Artisanale (au

lieu-dit de La Séguinie). A noter une importante société de transport (transports Malaurie (SARL).

La commune compte deux entreprises liées à l'extraction d'argiles, en activité sur la commune, la société ARGICUR (exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin) employant six salariés, et la société Lafaure, entreprise familiale spécialisée dans l'exploitation des argiles, notamment une argile smectique à composition bentonitique et montmorillonitique.

La production agricole

Elle est diversifiée sur la commune. Elevage (bovins, ovins, volailles), cultures (essentiellement de céréales - 51 % des terres labourables-), production de noix et truffes constituent les principales activités agricoles sur la commune. L'agriculture communale reste cependant de petite dimension et demeure un secteur d'activité fragile vis-à-vis du contexte économique actuel.

La commune présente des atouts au plan environnemental

La commune du Buisson de Cadouin se caractérise par deux unités topographiques différenciées : la vallée de la Dordogne où les pentes sont faibles et certaines zones inondables, et les coteaux et collines bordant la vallée de la Dordogne où les pentes sont moyennes, voire faibles.

Bordée au Nord par la Dordogne, la commune présente une sensibilité particulière à ce titre :

La commune est concernée par le site Natura 2000, FR 7200660 « la Dordogne ».

Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne. L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le site dispose d'un DOCOB (EPIDOR 2013).

Le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon atlantique.

La commune est également concernée par **ZNIEFF n°2708 0000, «Couasnes de Siorac et du Buisson »**, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 1.

Cette ZNIEFF concerne les communes de Siorac, le Buisson-de-Cadouin, Coux-et-Bigaroque, pour une superficie de 278 hectares. La zone correspond à un ensemble formé par des marais, tourbières, prairies humides, et boisements parcourus par un bras mort de la Dordogne.

La zone présente une forte potentialité biologique, en voie de réhabilitation écologique. Elle constitue une halte migratoire pour les oiseaux aquatiques (présence de colonies d'hirondelles de rivage), une zone attractive pour des mammifères aquatiques rares (loutre) signalés sur le cours d'eau de la Dordogne. Le secteur constitue un seuil rocheux (conjonction de la couasne et de la retenue) et une zone de frayères.

Au titre de l'inventaire du patrimoine naturel, la commune est concernée sur son territoire par une autre Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 2, la ZNIEFF n°2601, « Forêt de la Bessède »

Cette ZNIEFF concerne 11 communes pour une surface de 7 530 ha. Il s'agit d'un vaste plateau forestier où la chênaie originelle subsiste par place. La lande Atlantique est encore présente, mais a régressé suite aux opérations d'énrésinement de ces dernières années.

Cette végétation buissonneuse assez ouverte accueille un cortège d'oiseaux nicheurs peu courant comme les busards cendré et St Martin, le faucon hobereau. Les sols sablo-argileux plus ou moins perméables déterminent une mosaïque végétale où de nombreuses plantes rares pour la région se développent.

3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite préserver le caractère rural de la commune, dont la valeur paysagère et patrimoniale est un atout.

Elle souhaite également dynamiser son renouvellement démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants en développant les activités, et en assurant les moyens de pérenniser l'activité touristique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Buisson-de-Cadouin développe des objectifs autour des grandes thématiques suivantes :

Activités économiques

- Protéger les zones à fort potentiel agricole et pérenniser l'activité agricole.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités (dont agrandissement de la zone d'activités).

Urbanisation et équipement

- Affirmer l'identité des bourgs et hameaux.
- Maintenir la centralité des bourgs.
- Organiser les zones d'extension urbaine et les situer essentiellement en continuité de celles existantes.

Environnement

- Préserver les espaces sensibles (plaine de la Dordogne, coupures boisée entre le Cadouin et le Buisson, boisement du Bélingou).
- Préserver les ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones à risques (risque inondation).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification du PLU aujourd'hui engagée.

L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sport et loisirs motorisés sur la parcelle 072B n° 311 au lieu-dit "Fontaine des Peyronnets" se place dans une logique de soutien au développement d'activités économiques.

II – L'ACTIVITE ET LA PRATIQUE DE SPORT ET LOISIRS MOTORISES

1 – LE CONTEXTE GENERAL

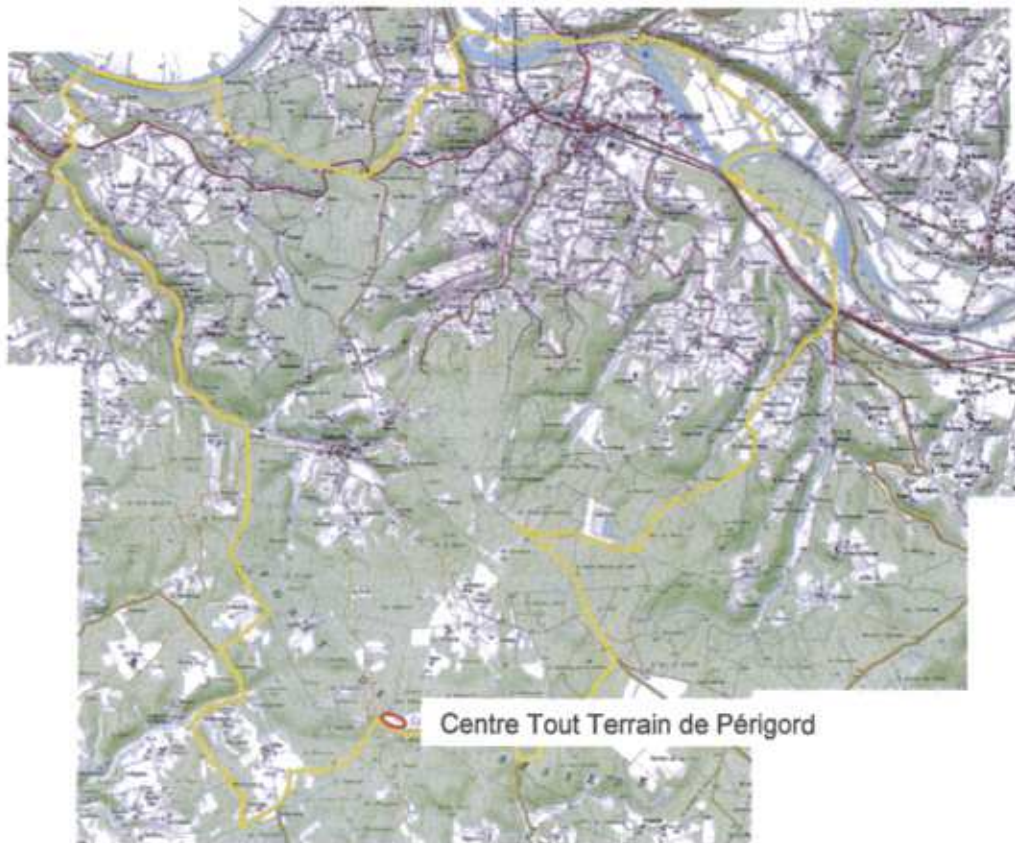
Pour rappel, la loi de Janvier 1991 précise les modalités de circulation des véhicules à moteur dans les espaces naturels. La pratique de sport et loisirs motorisés est autorisée pour tout véhicule sur des terrains où un permis d'aménager, relevant du Code de l'Urbanisme a été délivré. Si la surface du terrain est supérieure à 4 hectares, une étude d'impact et une enquête publique sont nécessaires.

Le Centre Tout Terrain Du Périgord est inscrit à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Dordogne. Cette activité de sport et loisirs motorisés est exercée sur une ancienne carrière au lieu-dit "Les Cailloudoux" commune de Montferrand, sur les parcelles 190 ; 191 ; 192 et 195 depuis 2005.

2 – LE CENTRE TOUT TERRAIN DU PERIGORD

Localisation du site

Le Centre Tout Terrain du Périgord se situe à la limite sud du territoire de Buisson-de-Cadouin" **sur la commune de Montferrand.**



Source : Géoportail

[Handwritten signature]

La route départementale D2 reliant le bourg de Cadouin à celui de Monpazier dessert le terrain par le Nord-Est. C'est un axe de circulation secondaire.

L'emprise totale du site d'activité sur la commune de Montferrand représente une superficie de 4,6 ha. Le terrain, privé, a été aménagé sur le site d'une ancienne carrière. Il convient d'y adjoindre une parcelle localisée sur la commune du Buisson-de-Cadouin, parcelle 311.



L'environnement du site

Ensembles bâtis

Le Centre de Tout Terrain se situe à distance des unités urbaines, respectivement à 8 km au sud du centre-ville du Buisson, et environ 4,3 km au sud du bourg de Cadouin. Aucune construction à destination d'habitation ne jouxte le site d'entraînement dans un rayon de 800 mètres.

Environnement agro-forestier

Le site se situe dans un environnement majoritairement forestier. Il s'inscrit au sein de la "Forêt de La Bessède", site caractérisé par une diversité de boisements tels que pinède, taillis de châtaigniers, chênaies, boisements mixtes ... Outre ce massif boisé, l'ensemble paysager laisse place à des clairières où s'insèrent soit des terres agricoles, soit des ensembles bâtis.

Concernant le risque feux de forêt, trois poteaux incendie composés de puisards naturels sont présents au nord de la carrière dans un rayon de moins d'un kilomètre.

L'ensemble de la Forêt de La Bessède fait l'objet d'un classement en ZNIEFF sur un vaste ensemble de 7530 ha. L'intérêt de cette zone naturelle réside dans la présence en

certains secteurs de petites zones humides et de milieux ouverts de lande atlantique qui s'imbriquent dans le milieu forestier.

A noter la présence, à l'immédiate proximité du centre de Tout terrain, lieu-dit « La Grande Garrissade », d'une carrière en activité d'argile bentonique,



Source : Géoportail

3 – L'ACTIVITE DU CENTRE TOUT TERRAIN DU PERIGORD

L'activité du Centre Tout Terrain du Périgord offre diverses activités : initiation, randonnées découvertes, terrain de franchissement, baptêmes tout terrain, stages de formation, espaces enfants (quad, buggy) sont proposés pour une large clientèle particulière ou professionnelle, confirmée ou débutante.

L'activité du centre consiste à organiser des événements liés à la pratique du sport automobile spécifié "tout terrain" sur le terrain au lieu-dit " Les Cailloudoux" ou sous la forme de randonnées dans la région.

Elle consiste également en l'organisation de stages d'initiation au pilotage tout terrain et de formation à la conduite pour les professionnels tels que agents EDF, ONF, pompiers.

Elle est pratiquée par un professionnel détenteur des qualifications professionnelles d'éducateur sportif et sport automobile.

III – LA MODIFICATION DU PLU

1 – LE PROJET

Le propriétaire souhaite conforter son activité et compléter l'aménagement du site par la réalisation de deux installations :

- Un local (environ 20 m²) permettant de sécuriser le matériel d'activité du Centre Tout Terrain Du Périgord (documents papiers, casques, gants, etc.) ;
- Un abri permettant le stationnement des véhicules et une zone public.

Ces installations doivent trouver place sur la parcelle 311 (et petite parcelle 310), lieu-dit "Fontaine des Peyronnets" sur la commune du Buisson de Cadouin et hors site d'entraînement.

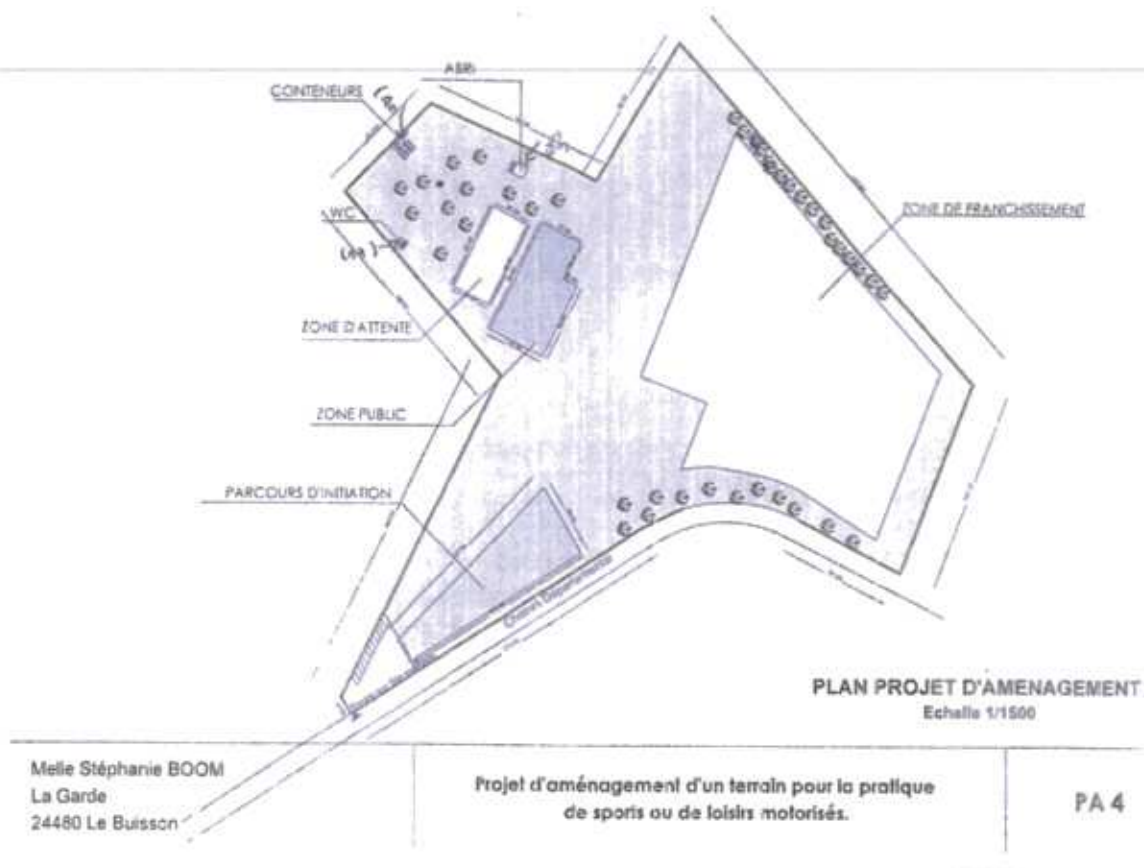




Photo 1 : Abri et zone d'attente, source : Dossier M. HELLEGOUARC'H

2 – LA TRADUCTION DU PROJET AU PLU

2.1 – ZONAGE

Le site retenu pour le projet d'aménagement des installations fait actuellement l'objet d'un classement en zone N.

La zone N dispose d'un sous-secteur réservé aux activités de loisirs extérieurs, secteur NL.

Il convient de ce fait de classer les parcelles 310 et 311 concernées par le projet en secteur de zone NL.

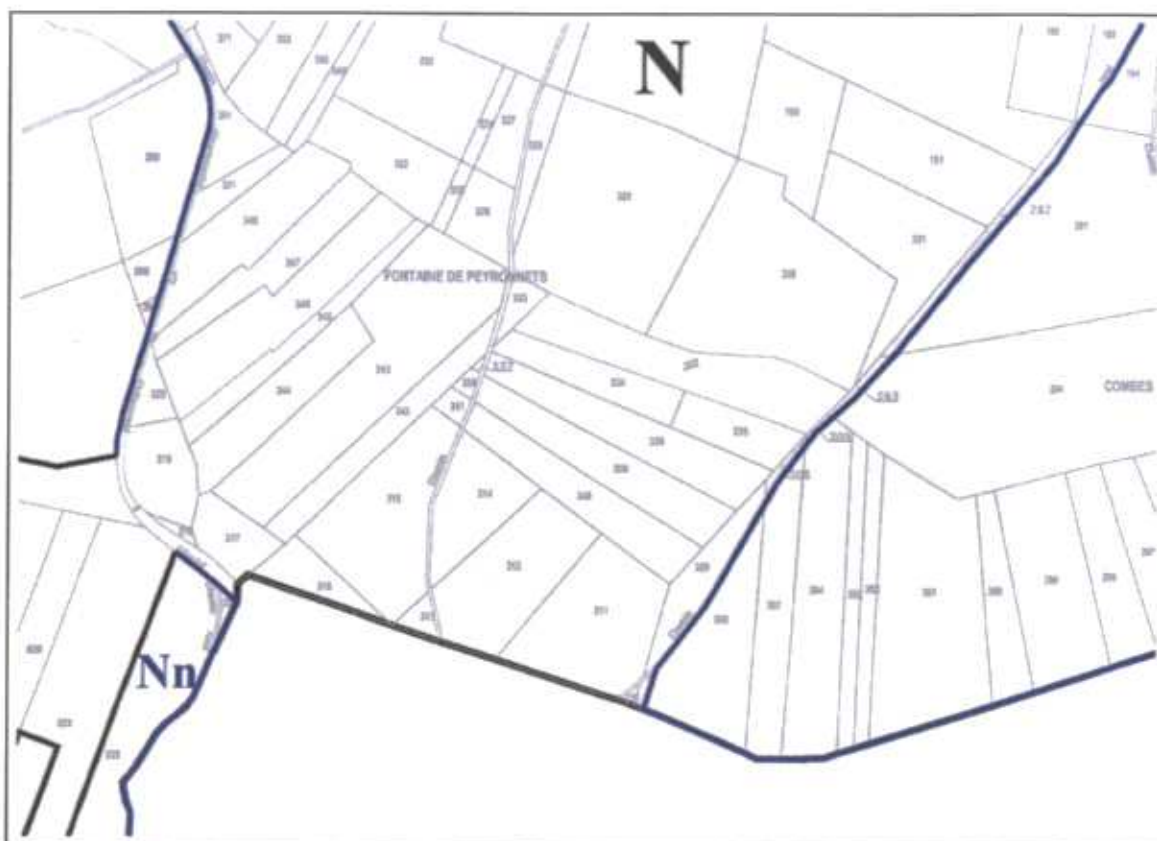
A noter pour le secteur de zone NL les principales caractéristiques relatives à sa vocation :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

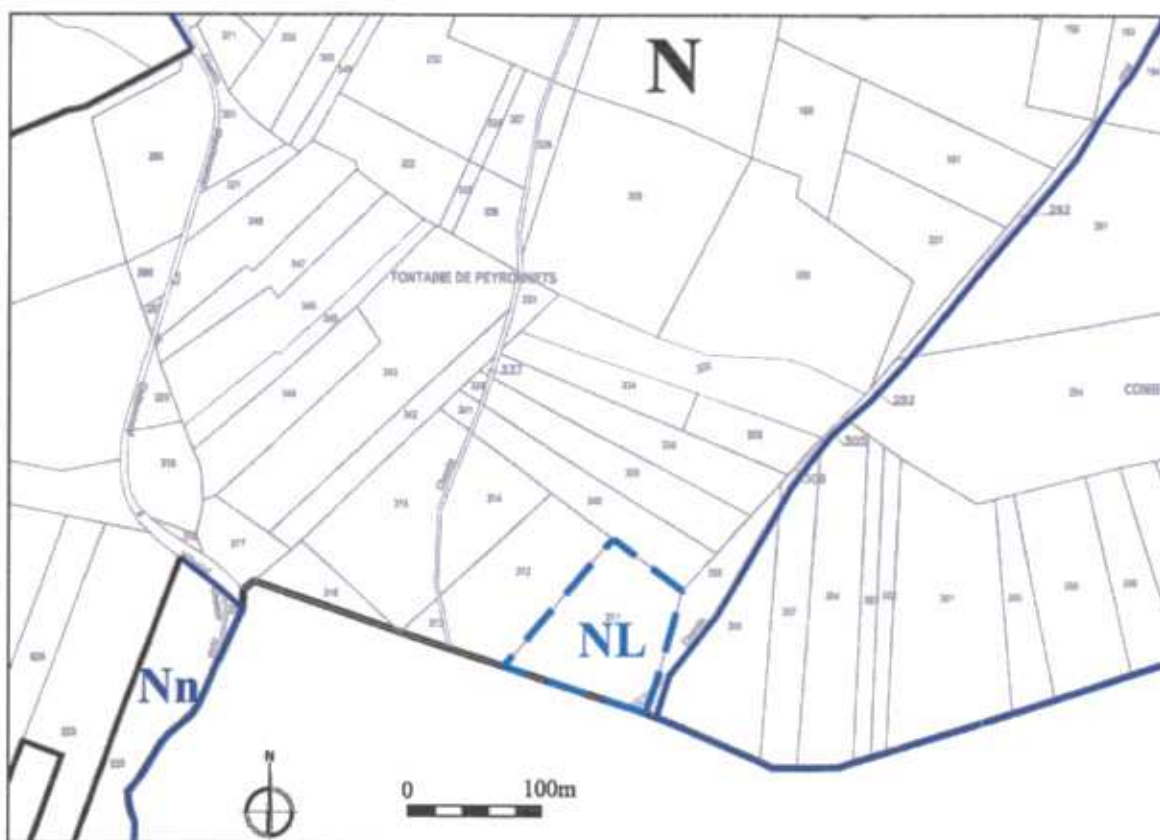
Toute construction et installation autre que celles visées à l'article N 2 est interdite.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.



Zonage au P.L.U actuel



Zonage proposé dans le cadre de la modification

2.2 - BILAN DES SURFACES

La modification du P.L.U a pour effet d'indicer en secteur NL une superficie de 0,93 hectare, faisant l'objet au P.L.U actuel d'un classement en zone N.

La zone conserve son affectation naturelle (superficie totale des zones naturelles d'environ 3 226 ha, soit 64,4 % du territoire communal).

IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU

1 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000, site FR 7200660 « La Dordogne » est constitué du lit mineur de la Dordogne, depuis la limite de la région Aquitaine en amont, jusqu'au bec d'Ambès en aval. Le site est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est EPIDOR.

Les incidences du projet sur les habitats et espèces

Le projet est limité comme notifié à deux installations de dimensions très limitées.

Concernant la rivière Dordogne à proprement parler, la modification du PLU ne crée d'obstacle ni à la montaison ni à la dévalaison des espèces. Elle ne présente aucune incidence sur la migration des espèces.

Le projet de modification ne permet aucun travaux dans le lit mineur de la rivière.

Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ne sont pas impactées.

Le projet de modification n'aura aucune incidence sur le lit mineur de la Dordogne.

Conclusion

Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne ».

2 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUE

La mise en œuvre du projet est nécessaire à la pérennité de l'activité développée par son propriétaire.

En outre, les différentes manifestations et activités, en particulier les activités de randonnées encadrées mobilisent le tissu économique local (restauration, hébergements, commerces locaux) et permettent la découverte de la commune et de la région.

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du P.L.U. est compatible avec :

- **1 - les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que les articles L.121.1 et L. 121.2 du Code de l'Urbanisme.

- **2 - les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de P.L.U approuvé.

- **3 - les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Buisson-de-Cadouin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

- **4 - Fondement juridique de la modification**

La procédure de modification, conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, doit respecter les trois critères suivants :

1 - Ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La modification est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

2 - Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification proposée au zonage du PLU ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé.

3 - Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.123.13 du code de l'Urbanisme.

VI – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le plan de zonage modifié du secteur ;
- Le règlement de la zone N.

2 – SUIVI DE LA PROCEDURE

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées, au titre de l'article L.124-4 du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture à l'enquête publique.

Les observations susceptibles d'être transmises par les personnes ainsi informées peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête publique.



COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION n°3

Projet d'extension de la zone d'activité lieu-dit « Ronel »

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2013

SOMMAIRE

Introduction et rappel du contexte réglementaire	4
I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
2 – LE CONTEXTE COMMUNAL	5
3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U	7
II – LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES, LIEU-DIT « LE RONEL »	8
1 – LE CONTEXTE GENERAL	8
2 – LA ZONE D'ACTIVITES LIEU-DIT « RONEL »	9
III – LA MODIFICATION DU PLU	11
LE PROJET DE MODIFICATION	11
IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE	14
1 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	14
2 – LES INCIDENCES AU PLAN PAYSAGER	15
3 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUE	15
V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU	16
VI – PROCEDURE DE MODIFICATION	17
1 – COMPOSITION DU DOSSIER	17
2 – SUIVI DE LA PROCEDURE	17

Introduction et rappel du contexte réglementaire

Par délibération en date du 21 Mai 2013, la commune a retenu de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre l'extension de l'activité d'une entreprise locale Transports Malaurie, sur les parcelles B n° 1837 et 1838 au lieu-dit "Le Ronel".

Elle a ainsi engagé une procédure de modification, dans la mesure où la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du projet d'aménagement et de développement durable;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Le présent rapport a pour objet de motiver et de justifier ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute information sur les éléments caractéristiques, du contexte socio-économique communal, du site et de l'environnement, ainsi que du projet global du PLU de la commune de Buisson de Cadouin, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2009.

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune du Buisson de Cadouin a procédé à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, document approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 Février 2009.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune du Buisson de Cadouin, d'une superficie de plus de 5 000 ha, pour une population de 2143 habitants (INSEE 2012, valeur 2009), se situe à mi-distance entre Sarlat et Bergerac. Depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 1973, la commune du Buisson de Cadouin associe Buisson-Cussac, Cadouin et Paleyrac.

Elle dépend de la communauté des communes des Bastides Dordogne Périgord depuis le 1^{er} Janvier 2013, et appartient également au Pays du Grand Bergeracois.

Elle est desservie par quatre routes départementales, voie de la « vallée » (RD.29 vers Bergerac et RD.25 vers Siorac-en-Périgord), RD.51E vers Le Bugue et la RD.25 vers Beaumont. Située sur l'axe ferroviaire entre Bergerac et Sarlat, le Buisson de Cadouin bénéficie d'une gare toujours en activité.

Le Buisson de Cadouin est une commune tirant parti du tourisme.

Le centre historique de la commune se situe à Cadouin réputé pour son ensemble abbatial. Classé en 2001 au patrimoine mondial de l'Unesco en tant qu'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, elle a participé de la renommée de la commune, du fait d'un important pèlerinage.

D'autres monuments sont à signaler, tels que les églises de Salles de Cadouin et Cabans, les grottes de Maxange et de Cussac.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une offre en hébergements importante (capacité d'accueil d'environ 3000 personnes) avec 3 campings pour une capacité de 800 personnes (campings 4 étoiles du domaine de Fromengal, camping 3 étoiles du Pont de Vicq, camping des Jardins de l'Abbaye), une auberge de jeunesse (80 places), un centre de vacances (200 places), des gîtes et chambres d'hôtes.

Le Buisson de Cadouin est également bien pourvu en activités artisanales et commerciales.

Chef-lieu de canton et nœud ferroviaire et routier d'une certaine importance, la commune du Buisson a su attirer un large éventail d'activités diverses liées au tourisme (restaurants, tissu commercial de proximité sur les bourgs du Buisson et de Cadouin...). Les marchés du Buisson) et de Cadouin animent la vie locale tout au long de l'année.

Sont présentes également sur son territoire un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics, pour partie implantées sur la Zone Artisanale (au

lieu-dit de La Séguinie). A noter une importante société de transport (transports Malaurie (SARL)).

La commune compte deux entreprises liées à l'extraction d'argiles, en activité sur la commune, la société ARGICUR (exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin) employant six salariés, et la société Lafaure, entreprise familiale spécialisée dans l'exploitation des argiles, notamment une argile smectique à composition bentonitique et montmorillonitique.

La production agricole

Elle est diversifiée sur la commune. Elevage (bovins, ovins, volailles), cultures (essentiellement de céréales - 51 % des terres labourables-), production de noix et truffes constituent les principales activités agricoles sur la commune. L'agriculture communale reste cependant de petite dimension et demeure un secteur d'activité fragile vis-à-vis du contexte économique actuel.

La commune présente des atouts au plan environnemental

La commune du Buisson de Cadouin se caractérise par deux unités topographiques différenciées : la vallée de la Dordogne où les pentes sont faibles et certaines zones inondables, et les coteaux et collines bordant la vallée de la Dordogne où les pentes sont moyennes, voire faibles.

Bordée au Nord par la Dordogne, la commune présente une sensibilité particulière à ce titre :

La commune est concernée par le site Natura 2000, FR 7200660 « la Dordogne ».

Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne. L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le site dispose d'un DOCOB (EPIDOR 2013).

Le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon atlantique.

La commune est également concernée par **ZNIEFF n°2708 0000, «Couasnes de Siorac et du Buisson »**, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 1.

Cette ZNIEFF concerne les communes de Siorac, le Buisson-de-Cadouin, Coux-et-Bigaroque, pour une superficie de 278 hectares. La zone correspond à un ensemble formé par des marais, tourbières, prairies humides, et boisements parcourus par un bras mort de la Dordogne.

La zone présente une forte potentialité biologique, en voie de réhabilitation écologique. Elle constitue une halte migratoire pour les oiseaux aquatiques (présence de colonies d'hirondelles de rivage), une zone attractive pour des mammifères aquatiques rares (loutre) signalés sur le cours d'eau de la Dordogne. Le secteur constitue un seuil rocheux (conjonction de la couasne et de la retenue) et une zone de frayères.

Au titre de l'inventaire du patrimoine naturel, la commune est concernée sur son territoire par une autre Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 2, la ZNIEFF n°2601, « Forêt de la Bessède »

Cette ZNIEFF concerne 11 communes pour une surface de 7 530 ha. Il s'agit d'un vaste plateau forestier où la chênaie originelle subsiste par place. La lande Atlantique est encore présente, mais a régressé suite aux opérations d'énrésinement de ces dernières années.

Cette végétation buissonneuse assez ouverte accueille un cortège d'oiseaux nicheurs peu courant comme les busards cendré et St Martin, le faucon hobereau. Les sols sablo-argileux plus ou moins perméables déterminent une mosaïque végétale où de nombreuses plantes rares pour la région se développent.

3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite préserver le caractère rural de la commune, dont la valeur paysagère et patrimoniale est un atout.

Elle souhaite également dynamiser son renouvellement démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants en développant les activités, et en assurant les moyens de pérenniser l'activité touristique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Buisson-de-Cadouin développe des objectifs autour des grandes thématiques suivantes :

Activités économiques

- Protéger les zones à fort potentiel agricole et pérenniser l'activité agricole.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités (dont agrandissement de la zone d'activités).

Urbanisation et équipement

- Affirmer l'identité des bourgs et hameaux.
- Maintenir la centralité des bourgs.
- Organiser les zones d'extension urbaine et les situer essentiellement en continuité de celles existantes.

Environnement

- Préserver les espaces sensibles (plaine de la Dordogne, coupures boisée entre le Cadouin et le Buisson, boisement du Bélingou).
- Préserver les ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones à risques (risque inondation).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification du PLU aujourd'hui engagée.

L'extension de l'entreprise Transports Malaurie au lieu-dit "Le Ronel" se place dans une logique de soutien au développement des activités économiques.

R

II – LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES, LIEU-DIT « LE RONEL »

1 – LE CONTEXTE GENERAL

La commune du Buisson-de-Cadouin présente sur son territoire plusieurs zones d'activités faisant l'objet d'un classement en zone spécifique UY.

Les zones sont localisées au niveau du bourg du Buisson, à proximité de la voie ferrée, de la gare et des principaux axes routiers (RD.29, RD.25, RD51).

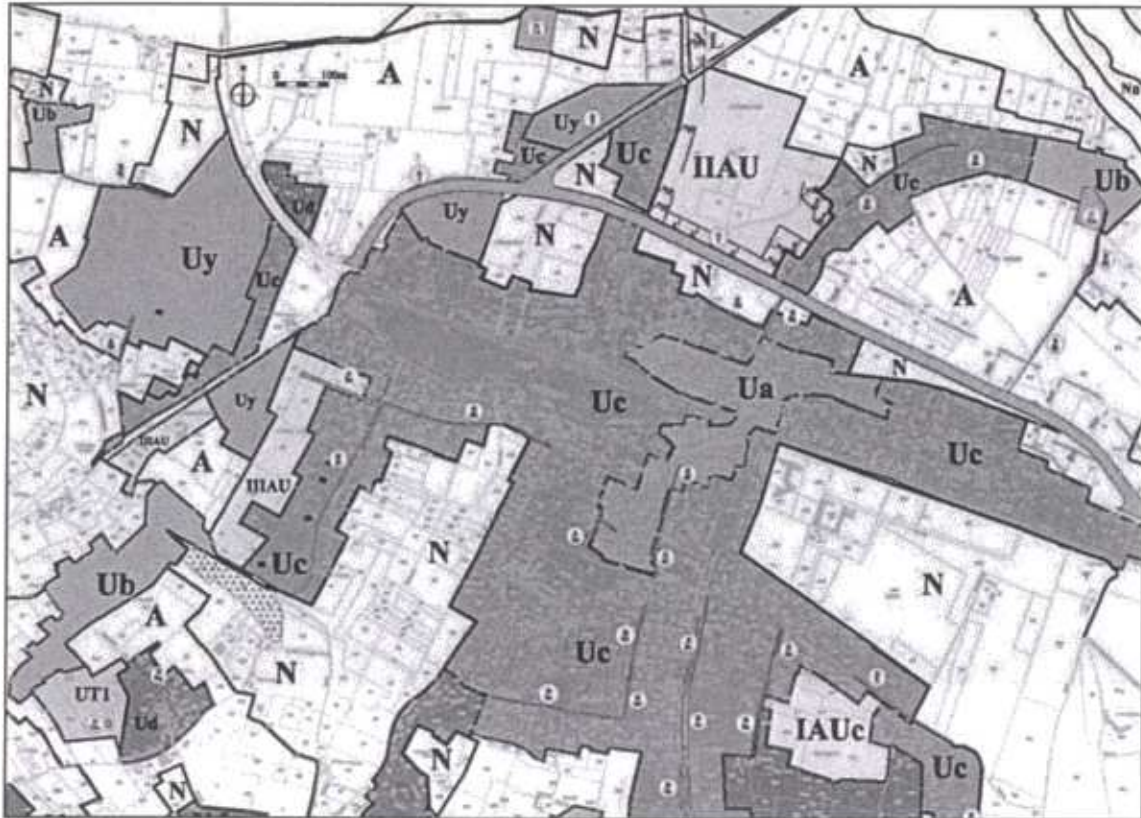
Ce nœud ferroviaire et routier de la commune constitue en effet le lieu privilégié de l'activité économique. Y sont ainsi présentes un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics.



La zone artisanale de la Séguinie gérée par la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord (CCBDP) accueille une quinzaine d'entreprises du bâtiment (maçonnerie, couverture, charpente, électricité, plomberie, menuiserie, serrurerie...), d'hydraulique et de traitement de l'eau potable, de mécanique de précision, de travaux publics, de déménagement...

Hors Zone artisanale, deux autres zones spécifiques UY, de petites dimensions, accueillent diverses entreprises de maçonnerie, couverture, carrelage, entreprise d'entretien de jardins et de petites réparations.

Enfin, une troisième zone UY lieu-dit « le Ronel » est le siège d'une importante société de transport (transports Malaurie (SARL)).



2 – LA ZONE D'ACTIVITES LIEU-DIT « RONEL »

La zone d'activités lieu-dit « le Ronel » est desservie par la route départementale 29, dite "Le grand chemin".

La zone est bordée sur toute sa partie Nord, au bénéfice du Conseil Général, par un emplacement réservé correspondant à un projet de déviation de l'agglomération et visant à assurer la jonction entre RD.29 et RD.51 d'une part, RD.51 à RD.25 d'autre part, permettant ainsi d'éviter le bourg et un double franchissement de la voie ferrée.

Elle est localisée à toute proximité de l'emprise ferroviaire.

La zone est occupée, en partie Nord de la voie (superficie de 0,98 ha) et Sud (superficie de 0,6 ha), par l'entreprise de transports Malaurie.

Les terrains bordant la zone à l'Est sont occupés par un bâtiment municipal (hangar permettant d'entreposer du gros matériel).

[Signature]



Source : Géoportail



Photo 1 : hangar municipal



Photo 2 : entreprise Transports Malaurie

La société Transports Malaurie, située au Nord de la zone, constitue une entreprise d'importance ; en activité depuis 1977, elle compte 45 salariés et dispose d'un parc de 60 à 70 véhicules.

Le secteur d'activité concerne les transports, le stockage et la manutention. La zone de chalandise s'étend sur de longues distances puisque l'entreprise intervient également à l'international.

Le site actuel de l'entreprise accueille bureau, garage, entrepôt pour le stationnement des camions ainsi qu'un vaste parking.

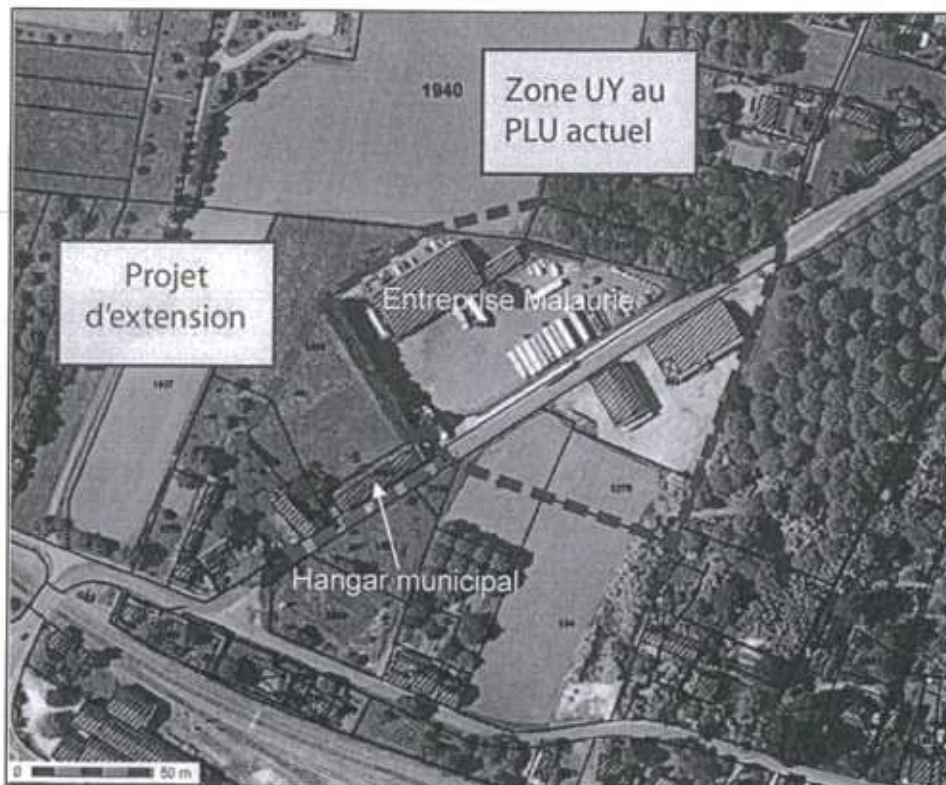
III – LA MODIFICATION DU PLU

LE PROJET DE MODIFICATION

Il est proposé dans le cadre de la modification du PLU une extension de la zone d'activités UY (superficie d'extension de 0,4 hectares) sur les parcelles attenantes Est, n° 1837, 1838 (partie) et 1489, qui permet de répondre :

- Au besoin lié à l'entreprise Malaurie
- A une plus grande cohérence de classement en ce qui concerne la parcelle 1489, sur laquelle se trouve le hangar municipal.

Les parcelles n°1837 et 1838 sont propriété du conseil général, qui avait procédé, en lien avec le projet de déviation, à l'acquisition d'une importante emprise foncière. La parcelle 1489 est propriété de la commune.



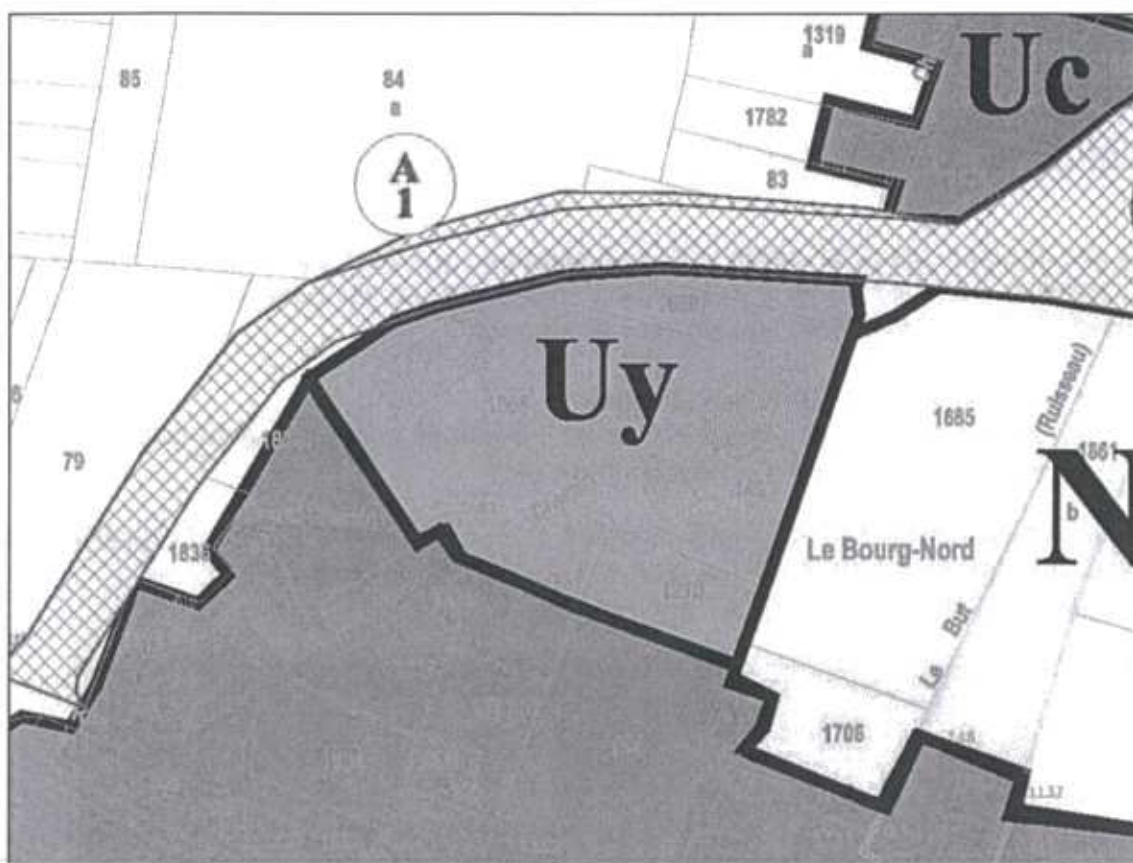
Zonage actuel

Les parcelles proposées pour extension sont classées au PLU en zone urbaine, à vocation d'habitat UC.

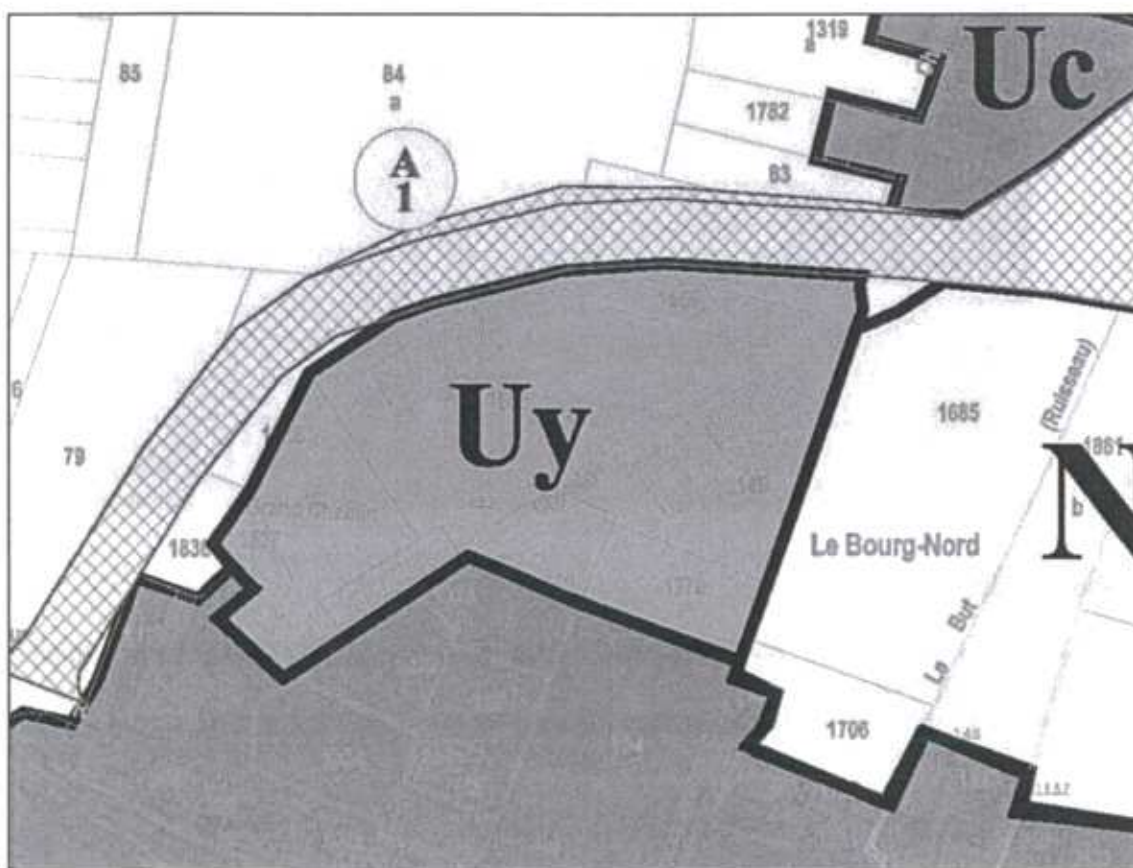
La zone UC n'admet pas les occupations du sol tel que « entrepôts, dépôts, constructions à usage industriel ».

Le classement proposé apparaît ainsi plus conforme à la vocation du site.

A noter que le bâtiment sis parcelle 1837 est en mauvais état et non affecté.



Zonage au P.L.U actuel



Zonage proposé dans le cadre de la modification

Situation au regard des réseaux

Le secteur est bien desservi par le réseau d'eau présent sur voie ainsi qu'immédiatement en partie Nord.

Concernant l'assainissement collectif, le périmètre proposé pour l'assainissement collectif tangente la zone (la parcelle 1837 est concernée par le périmètre d'assainissement collectif).

Le secteur est cependant desservi par le réseau d'assainissement collectif.

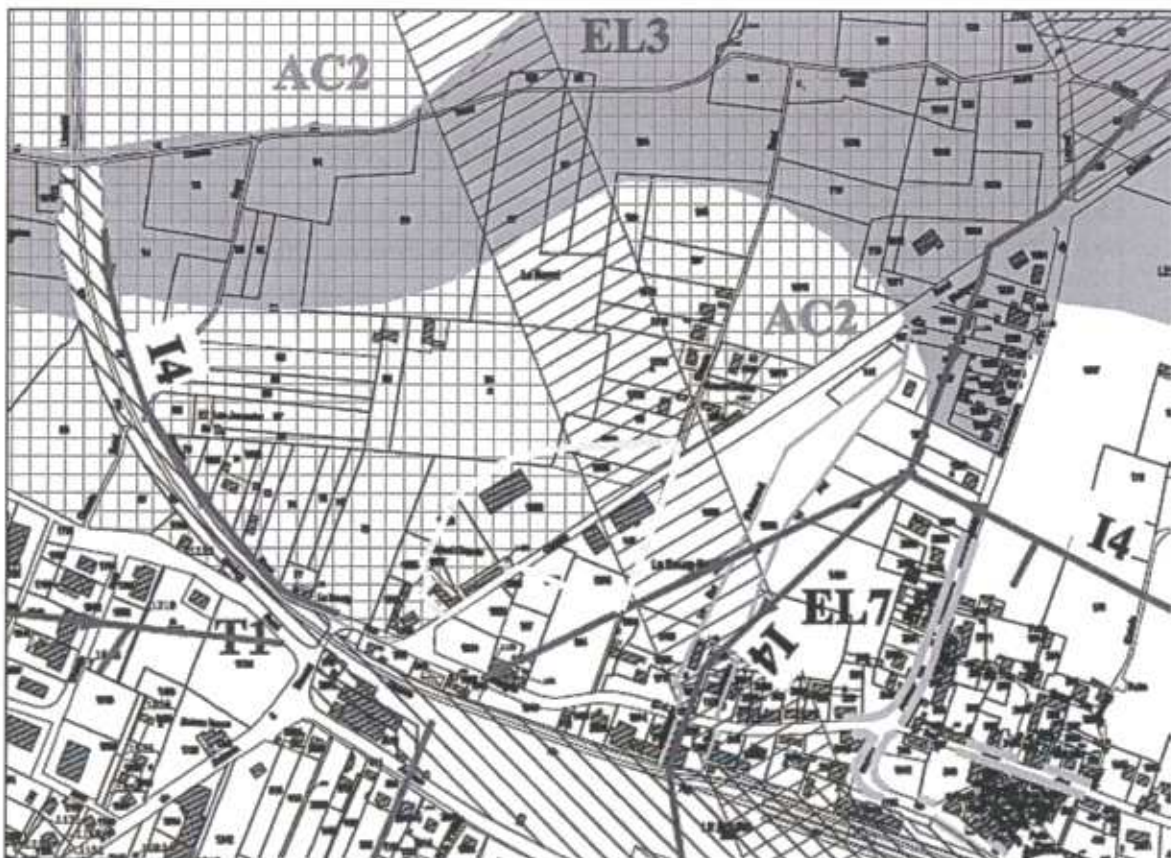
Concernant les eaux pluviales, le règlement d'urbanisme de la zone UY précise que les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle de référence ou qu'à défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

Situation au regard des servitudes d'utilité publique

Le secteur, comme l'ensemble de la zone située au Nord de la voie du Grand Chemin, est concerné par une servitude d'utilité publique, la servitude AC2.

Il s'agit d'une servitude de protection des sites, correspondant au site « confluent Vézère Dordogne ».

Ce classement implique qu'une attention particulière devra être apportée au plan paysager, notamment du point de vue de la qualité de l'architecture.



Extrait de plan des SUP (plan 6.1, Nord-Est) avec l'emprise de la zone UY après modification

IV – ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE

1 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000

Le site Natura 2000, site FR 7200660 « La Dordogne » est constitué du lit mineur de la Dordogne, depuis la limite de la région Aquitaine en amont, jusqu'au bec d'Ambès en aval. Le site est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est EPIDOR.

Les habitats d'intérêt communautaire présents

Le tableau suivant rappelle les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000. Ils comprennent les herbiers aquatiques, la végétation des berges, des boisements alluviaux mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire.

Habitat naturel d'intérêt communautaire	Code Natura 2000
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (Ulmion minoris)	91F0
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculon fluitans</i> et du <i>Callitricho-Bratation</i>	3260

Les espèces d'intérêt communautaire présentes

Au plan des espèces, 18 espèces d'intérêt communautaires ont été répertoriées : poissons migrateurs (Esturgeon européen, Saumon atlantique, Lamproie marine, Lamproie fluviatile, Grande Alose, Alose feinte, Toxostome, Lamproie de planer, Bouvière, Chabot), Cistude d'Europe, Loutre d'Europe, Vison d'Europe, libellules ainsi qu'une plante (Angélique des estuaire).

Il est donc nécessaire de garantir la préservation et la protection des habitats pour ces espèces.

Les incidences du projet sur les habitats et espèces

Le secteur proposé pour modification est actuellement situé en zone urbaine.

Le site est pour partie occupé par un bâtiment à usage d'entrepôt.

L'activité de transport est déjà présente sur le site.

L'extension de la zone d'activités sur une superficie limitée (à 0,4 ha) n'est pas de nature à générer des nuisances supplémentaires susceptibles d'affecter le milieu naturel.

Concernant la Dordogne à proprement parler, la modification du PLU ne crée d'obstacle ni à la montaison ni à la dévalaison des espèces. Elle ne présente aucune incidence sur la migration des espèces.

Le projet de modification ne permet aucun travail dans le lit mineur de la rivière.

Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ne sont pas impactées.

Conclusion

Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur le lit mineur de la Dordogne et sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne ».

2 – LES INCIDENCES AU PLAN PAYSAGER

Comme notifié précédemment, compte tenu du fait que l'ensemble du secteur fait l'objet d'une servitude AC2, correspondant au site « confluent Vézère Dordogne », une attention particulière sera accordée au plan paysager, notamment du point de vue de la qualité de l'architecture.

Le règlement de la zone UY donne des prescriptions particulières à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de même qu'en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations.

A noter que la présence du hangar municipal en alignement sur la route principale fait écran à toute implantation en arrière-plan (présence en outre d'une haie végétale en limite Est de parcelle 1838).

3 – LES INCIDENCES EN TERME ECONOMIQUE

L'extension limitée de la zone d'activités est de nature à permettre de meilleures conditions d'exercice pour l'activité de transports et la pérennisation de cette activité sur la commune du Buisson-de-Cadouin.

Ainsi, elle permet des retombées économiques positives pour les services locaux.

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du P.L.U. est compatible avec :

- **1 - les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que les articles L.121.1 et L. 121.2 du Code de l'Urbanisme.

- **2 - les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de P.L.U approuvé.

- **3 - les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Buisson-de-Cadouin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

- **4 - Fondement juridique de la modification**

La procédure de modification, conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, doit respecter les trois critères suivants :

1 - Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

La modification est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

2 - Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification proposée au zonage du PLU ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé.

3 - Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.123.13 du code de l'Urbanisme.



VI – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le plan de zonage modifié du secteur ;
- Le règlement de la zone UY.

2 – SUIVI DE LA PROCEDURE

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées, au titre de l'article L.124-4 du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture à l'enquête publique.

Les observations susceptibles d'être transmises par les personnes ainsi informées peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête publique.



COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°4

Extension de la zone Nh de « Péreyrois »

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2013

SOMMAIRE

Introduction et rappel du contexte réglementaire	4
I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
1 – Evolution du Plan local d’urbanisme	5
2 – Le contexte communal	5
3 – Les orientations du projet d’aménagement et de développement durable du PLU	7
II - LE LIEU-DIT DE « PEREYROLS »	9
1 – Le contexte général	9
2 – Le secteur de Péreyrols	10
III – LA MODIFICATION DU PLU : EXTENSION DE LA ZONE Nh DE PEREYROLS	11
1 – Le classement au PLU actuel	11
2 – Le projet de modification	11
IV – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU	13
V – PROCEDURE DE MODIFICATION	14
1 – Composition du dossier	14
2 – Suivi de la procédure	14

INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération en date du 28 Janvier 2013, la commune a retenu de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de permettre l'extension de la zone Nh de « Péreyrols ».

Elle a ainsi engagé une procédure de modification, dans la mesure où la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du projet d'aménagement et de développement durable;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Le présent rapport a pour objet de motiver et de justifier ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute information sur les éléments caractéristiques, du contexte socio-économique communal, du site et de l'environnement, ainsi que du projet global du PLU de la commune du Buisson-de-Cadouin, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2009.

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune du Buisson-de-Cadouin a procédé à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, document approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 Février 2009.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune du Buisson-de-Cadouin, d'une superficie de plus de 5 000 ha, pour une population de 2200 habitants, se situe à mi-distance entre Sarlat et Bergerac. Depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 1973, la commune du Buisson-de-Cadouin associe Buisson-Cussac, Cadouin et Paleyrac.

Elle dépend de la communauté des communes des Bastides Dordogne Périgord depuis le 1^{er} Janvier 2013, et appartient également au Pays du Grand Bergeracois.

Elle est desservie par quatre routes départementales, voie de la « vallée » (RD.29 vers Bergerac et RD.25 vers Siorac-en-Périgord), RD.51E vers Le Bugue et la RD.25 vers Beaumont. Située sur l'axe ferroviaire entre Bergerac et Sarlat, Buisson-de-Cadouin bénéficie d'une gare toujours en activité.

- Buisson-de-Cadouin est une commune attractive du fait de son cadre de vie

L'attractivité communale se traduit par une évolution démographique récente que la commune souhaite conforter.

Cette évolution s'observe par le rythme de la construction. Le nombre de permis logements délivrés entre 2006 et 2012 (source Sit@del – permis logements - constructions nouvelles et travaux sur constructions existantes) donne une valeur de 196 permis, soit 28 permis par an.

Il est enregistré sur la commune une demande importante en terrain à bâtir ou logements à acquérir mais qui reste souvent insatisfaite en rapport aux prix du foncier pratiqués sur la commune.

La commune souhaite aujourd'hui accompagner la demande en construction pour de jeunes ménages afin de renforcer la dynamique démographique en place, dans le respect de l'objectif de 2 600 habitants d'ici 2017.

- Buisson-de-Cadouin est une commune tirant parti du tourisme

Le centre historique de la commune, situé à Cadouin, est réputé pour son ensemble abbatial. Classé en 2001 au patrimoine mondial de l'Unesco en tant qu'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, elle a participé de la renommée de la commune, du fait d'un important pèlerinage.

D'autres monuments sont à signaler, tels que les églises de Salles de Cadouin et Cabans, les grottes de Maxange et de Cussac.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une offre en hébergements importante (capacité d'accueil d'environ 3000 personnes) avec 3 campings pour une capacité de 800 personnes (campings 4 étoiles du domaine de Fromengal, camping 3 étoiles du Pont de Vicq, camping des Jardins de l'Abbaye), une auberge de jeunesse (80 places), un centre de vacances (200 places), des gîtes et chambres d'hôtes.

- Buisson-de-Cadouin est bien pourvu en activités artisanales et commerciales

Chef-lieu de canton et nœud ferroviaire et routier d'une certaine importance, la commune du Buisson a su attirer un large éventail d'activités diverses liées au tourisme (restaurants, tissu commercial de proximité sur les bourgs du Buisson et de Cadouin...). Les marchés du Buisson et de Cadouin animent la vie locale tout au long de l'année.

Sont présentes également sur son territoire un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics, pour partie implantées sur la Zone Artisanale (au lieu-dit de La Séguinie). A noter une importante société de transport (transport Malaurie SARL).

La commune compte deux entreprises liées à l'extraction d'argiles, en activité sur la commune, la société ARGICUR (exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin) employant six salariés, et la société Lafauze, entreprise familiale spécialisée dans l'exploitation des argiles, notamment une argile smectique à composition bentonitique et montmorillonitique.

- La production agricole est diversifiée

La production agricole est diversifiée sur la commune. Elevage (bovins, ovins, volailles), cultures (essentiellement de céréales - 51 % des terres labourables -), production de noix et truffes constituent les principales activités agricoles sur la commune.

L'agriculture communale reste cependant de petite dimension et demeure un secteur d'activité fragile vis-à-vis du contexte économique actuel.

- La commune présente des atouts au plan environnemental

La commune du Buisson-de-Cadouin se caractérise par deux unités topographiques différenciées : la vallée de la Dordogne où les pentes sont faibles et certaines zones inondables, et les coteaux et collines bordant la vallée de la Dordogne où les pentes sont moyennes, voire faibles.

Bordée au Nord par la Dordogne, la commune présente une sensibilité particulière à ce titre :

La commune est concernée par le site Natura 2000, FR 7200660 « la Dordogne ».

Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne. L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le site dispose d'un DOCOB (EPIDOR 2013).

Le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon atlantique.

La commune est également concernée par la **ZNIEFF n°2708 0000, «Couasnes de Siorac et du Buisson »**, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 1.

Cette ZNIEFF concerne les communes de Siorac, Buisson-de-Cadouin, Coux-et-Bigaroque, pour une superficie de 278 hectares. La zone correspond à un ensemble formé par des marais, tourbières, prairies humides, et boisements parcourus par un bras mort de la Dordogne.

La zone présente une forte potentialité biologique, en voie de réhabilitation écologique. Elle constitue une halte migratoire pour les oiseaux aquatiques (présence de colonies d'hirondelles de rivage), une zone attractive pour des mammifères aquatiques rares (loutre) signalés sur le cours d'eau de la Dordogne. Le secteur constitue un seuil rocheux (conjonction de la couasne et de la retenue) et une zone de frayères.

Au titre de l'inventaire du patrimoine naturel, la commune est concernée sur son territoire par une autre Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 2, la ZNIEFF n°2601, « Forêt de la Bessède »

Cette ZNIEFF concerne 11 communes pour une surface de 7 530 ha. Il s'agit d'un vaste plateau forestier où la chênaie originelle subsiste par place. La lande Atlantique est encore présente, mais a régressé suite aux opérations d'enrésinement de ces dernières années.

Cette végétation buissonneuse assez ouverte accueille un cortège d'oiseaux nicheurs peu courant comme les busards cendré et St Martin, le faucon hobereau. Les sols sablo-argileux plus ou moins perméables déterminent une mosaïque végétale où de nombreuses plantes rares pour la région se développent.

3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite préserver le caractère rural de la commune, dont la valeur paysagère et patrimoniale est un atout. Elle souhaite également dynamiser son renouvellement démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants en développant les activités, et en assurant les moyens de pérenniser l'activité touristique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Buisson-de-Cadouin développe des objectifs autour des grandes thématiques suivantes :

Activités économiques

- Protéger les zones à fort potentiel agricole et pérenniser l'activité agricole.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités (dont agrandissement de la zone d'activités).

Urbanisation et équipement

- Affirmer l'identité des bourgs et hameaux.
- Maintenir la centralité des bourgs.
- Organiser les zones d'extension urbaine et les situer essentiellement en continuité de celles existantes.

Environnement

- Préserver les espaces sensibles (plaine de la Dordogne, coupures boisée entre le Cadouin et le Buisson, boisement du Bélingou).
- Préserver les ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones à risques (risque inondation).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification du PLU aujourd'hui engagée.

La procédure de modification portant sur l'extension de la zone Nh de Péreyrols se place dans une logique de maîtrise d'un développement urbain progressif, tenant compte de la capacité des équipements communaux.

Le secteur de Péreyrols est situé en frange de l'entité paysagère « des collines agricoles ouvertes du ruisseau du But », et de vastes ensembles boisés en grandes unités (entité paysagère « des boisements intermédiaires Cussac/ Buisson/ Cadouin »).

2 – LE SECTEUR DE PEREYROLS

L'espace agricole de la vallée du ruisseau du But présente de nombreux petits hameaux et corps de fermes dispersés.

Le plus vaste est constitué par le hameau de Caumon, qui forme un hameau ancien dense.

Beaucoup plus modeste, le lieu-dit de Péreyrols regroupe une dizaine de constructions représentant moins de cinq habitations. Situé sur un point haut, le hameau de Péreyrols domine les terres cultivées à l'Est.



Le hameau est accessible par un chemin rural, qui se rattache directement sur la RD.2 (distance qui n'excède pas 700 mètres) ou sur la voie communale n°5 du Buisson à Cussac (à 200 mètres au nord).



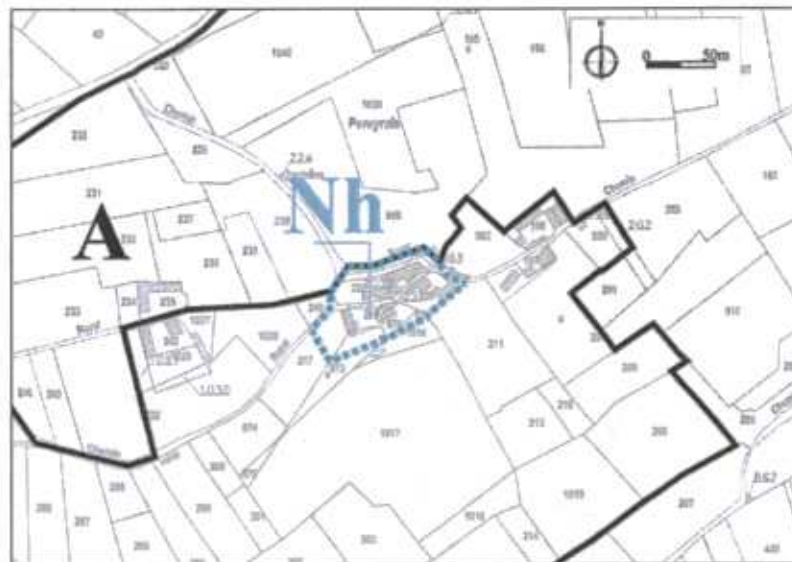
Le bâti du hameau présente une indéniable qualité architecturale de son bâti.

III – LA MODIFICATION DU PLU : EXTENSION DE LA ZONE Nh DE PEREYROLS

1 – LE CLASSEMENT AU PLU ACTUEL

Il a été retenu au PLU un classement du hameau de Péreyrols en secteur Nh. L'esprit du secteur Nh, tel que défini au PLU, consiste à délimiter de petites enclaves pouvant recevoir un bâti nouveau de façon limitée, dans une optique de complément ponctuel d'un bâti existant.

Comme il apparaît sur le plan du PLU actuel ci-après, le secteur Nh est très centré sur le bâti existant



La zone Nh au PLU actuel

2 – LE PROJET DE MODIFICATION

Il est proposé dans le cadre de la procédure de modification du PLU une extension de la zone Nh (superficie actuelle de 4200 m²) afin d'y intégrer l'intégralité des parcelles C 217 et 872.



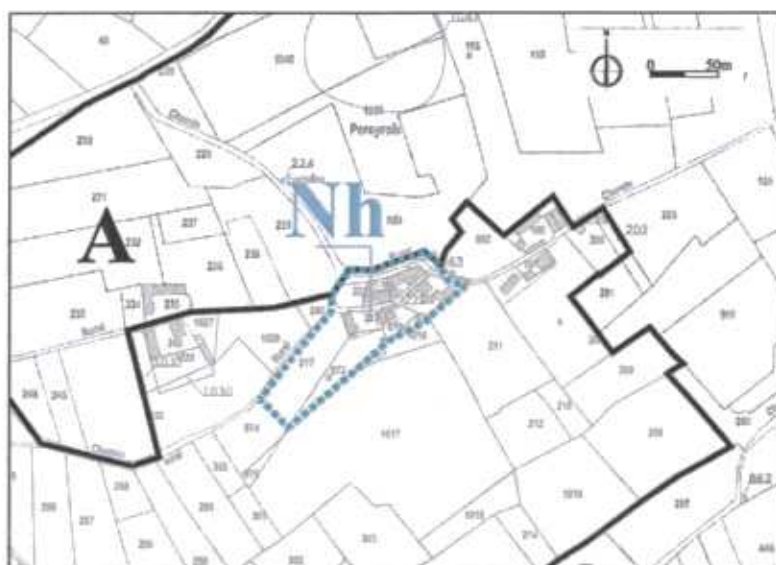
Les deux parcelles concernées, enclavées entre boisements et bâti, ne sont pas agricoles et n'ont pas de vocation agricole.

La parcelle 217 est bordée par un chemin rural en limite de boisement.
Les parcelles 217 et 672 sont limitrophes d'une construction avec piscine.

Le réseau d'eau (diamètre 42) est présent sur le chemin rural.

Les parcelles ne sont grevées, ni par un emplacement réservé, ni par une servitude d'utilité publique, ni par un espace boisé classé, ni par une protection environnementale.

Les deux parcelles classées en Nh dans le cadre de la modification représentent une superficie limitée de 2500 m².



Zonage proposé dans le cadre de la modification

La modification proposée présente ainsi une évolution limitée : l'ensemble des zones Nh (au nombre de 3 sur l'ensemble de la commune) couvrent ainsi après modification une superficie limitée à 2,5 ha.

IV – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du P.L.U. est compatible avec :

- **1 - les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que les articles L.121.1 et L. 121.2 du Code de l'Urbanisme.

- **2 - les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de P.L.U approuvé.

- **3 - les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Buisson-de-Cadouin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

- **4 - Fondement juridique de la modification**

La procédure de modification, conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, doit respecter les trois critères suivants :

1 - Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

La modification est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

2 - Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification proposée au zonage du PLU ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé.

3 - Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.123.13 du code de l'Urbanisme.

V – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le plan de zonage modifié du secteur ;
- Le règlement de la zone Nh.

2 – SUIVI DE LA PROCEDURE

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées, au titre de l'article L.124-4 du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture à l'enquête publique.

Les observations susceptibles d'être transmises par les personnes ainsi informées peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête publique.



COMMUNE DU BUISSON DE CADOUIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°7

**Augmentation du coefficient d'occupation des sols
du secteur de zone IAUt4**

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Octobre 2013

SOMMAIRE

Introduction et rappel du contexte réglementaire	4
I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
2 – LE CONTEXTE COMMUNAL	5
3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U	7
II – LE SECTEUR DU « PECH D'ARTHUR » AU SEIN DE LA ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE « CADOUIN JARTHES »	9
1 – Le contexte général	9
2 – La zone de développement touristique de « Cadouin Jarthes »	10
3 – Le secteur du « Pech d'Arthur »	13
III – LA MODIFICATION DU PLU : AUGMENTATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DU SECTEUR DE ZONE IAUt4	14
1 – Le règlement au PLU actuel	14
2 – Le projet de modification	14
IV – INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE	16
1 – Les incidences sur le site Natura 2000	16
2 – Les incidences au plan paysager	18
V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU	18
VI – PROCEDURE DE MODIFICATION	19
1 – Composition du dossier	19
2 – Suivi de la procédure	19

INTRODUCTION ET RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération en date du 28 Janvier 2013, la commune a retenu de faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de permettre l'augmentation du coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur de zone IAUt4, situé au lieu-dit le « Pech d'Arthur ».

Elle a ainsi engagé une procédure de modification, dans la mesure où la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du projet d'aménagement et de développement durable;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Le présent rapport a pour objet de motiver et de justifier ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute information sur les éléments caractéristiques, du contexte socio-économique communal, du site et de l'environnement, ainsi que du projet global du PLU de la commune du Buisson-de-Cadouin, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Février 2009.

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 – EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune du Buisson-de-Cadouin a procédé à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, document approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 Février 2009.

2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune du Buisson-de-Cadouin, d'une superficie de plus de 5 000 ha, pour une population de 2200 habitants, se situe à mi-distance entre Sarlat et Bergerac. Depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 1973, la commune du Buisson-de-Cadouin associe Buisson-Cussac, Cadouin et Paleyrac.

Elle dépend de la communauté des communes des Bastides Dordogne Périgord depuis le 1^{er} Janvier 2013, et appartient également au Pays du Grand Bergeracois.

Elle est desservie par quatre routes départementales, voie de la « vallée » (RD.29 vers Bergerac et RD.25 vers Siorac-en-Périgord), RD.51E vers Le Bugue et la RD.25 vers Beaumont. Située sur l'axe ferroviaire entre Bergerac et Sarlat, Buisson-de-Cadouin bénéficie d'une gare toujours en activité.

- Buisson-de-Cadouin est une commune attractive du fait de son cadre de vie

L'attractivité communale se traduit par une évolution démographique récente que la commune souhaite conforter.

Cette évolution s'observe par le rythme de la construction. Le nombre de permis logements délivrés entre 2006 et 2012 (source Sit@del – permis logements - constructions nouvelles et travaux sur constructions existantes) donne une valeur de 196 permis, soit 28 permis par an.

Il est enregistré sur la commune une demande importante en terrain à bâtir ou logements à acquérir mais qui reste souvent insatisfaite en rapport aux prix du foncier pratiqués sur la commune.

La commune souhaite aujourd'hui accompagner la demande en construction pour de jeunes ménages afin de renforcer la dynamique démographique en place, dans le respect de l'objectif de 2 600 habitants d'ici 2017.

- Buisson-de-Cadouin est une commune tirant parti du tourisme

Le centre historique de la commune, situé à Cadouin, est réputé pour son ensemble abbatial. Classé en 2001 au patrimoine mondial de l'Unesco en tant qu'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle, elle a participé de la renommée de la commune, du fait d'un important pèlerinage.

D'autres monuments sont à signaler, tels que les églises de Salles de Cadouin et Cabans, les grottes de Maxange et de Cussac.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une offre en hébergements importante (capacité d'accueil d'environ 3000 personnes) avec 3 campings pour une capacité de 800 personnes (campings 4 étoiles du domaine de Fromengal, camping 3 étoiles du Pont de Vicq, camping des Jardins de l'Abbaye), une auberge de jeunesse (80 places), un centre de vacances (200 places), des gîtes et chambres d'hôtes.

- Buisson-de-Cadouin est bien pourvu en activités artisanales et commerciales

Chef-lieu de canton et nœud ferroviaire et routier d'une certaine importance, la commune du Buisson a su attirer un large éventail d'activités diverses liées au tourisme (restaurants, tissu commercial de proximité sur les bourgs du Buisson et de Cadouin...). Les marchés du Buisson et de Cadouin animent la vie locale tout au long de l'année.

Sont présentes également sur son territoire un semis d'entreprises liées aux métiers du bâtiment, du transport et des travaux publics, pour partie implantées sur la Zone Artisanale (au lieu-dit de La Séguinie). A noter une importante société de transport (transport Malaurie SARL).

La commune compte deux entreprises liées à l'extraction d'argiles, en activité sur la commune, la société ARGICUR (exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin) employant six salariés, et la société Lafaure, entreprise familiale spécialisée dans l'exploitation des argiles, notamment une argile smectique à composition bentonitique et montmorillonitique.

- La production agricole est diversifiée

La production agricole est diversifiée sur la commune. Elevage (bovins, ovins, volailles), cultures (essentiellement de céréales - 51 % des terres labourables -), production de noix et truffes constituent les principales activités agricoles sur la commune. L'agriculture communale reste cependant de petite dimension et demeure un secteur d'activité fragile vis-à-vis du contexte économique actuel.

- La commune présente des atouts au plan environnemental

La commune du Buisson-de-Cadouin se caractérise par deux unités topographiques différenciées : la vallée de la Dordogne où les pentes sont faibles et certaines zones inondables, et les coteaux et collines bordant la vallée de la Dordogne où les pentes sont moyennes, voire faibles.

Bordée au Nord par la Dordogne, la commune présente une sensibilité particulière à ce titre :

La commune est concernée par le site Natura 2000, FR 7200660 « la Dordogne ».

Ce site couvre le lit mineur et les berges de la Dordogne. L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. Le site dispose d'un DOCOB (EPIDOR 2013).

Le lit mineur de la Dordogne est protégé par un arrêté préfectoral du 3 Décembre 1991 portant conservation du biotope du saumon atlantique.

La commune est également concernée par **ZNIEFF n°2708 0000, «Couasnes de Siorac et du Buisson »**, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 1.

Cette ZNIEFF concerne les communes de Siorac, Buisson-de-Cadouin, Coux-et-Bigaroque, pour une superficie de 278 hectares. La zone correspond à un ensemble formé par des marais, tourbières, prairies humides, et boisements parcourus par un bras mort de la Dordogne.

La zone présente une forte potentialité biologique, en voie de réhabilitation écologique. Elle constitue une halte migratoire pour les oiseaux aquatiques (présence de colonies d'hirondelles de rivage), une zone attractive pour des mammifères aquatiques rares (loutre) signalés sur le cours d'eau de la Dordogne. Le secteur constitue un seuil rocheux (conjonction de la couasne et de la retenue) et une zone de frayères.

Au titre de l'inventaire du patrimoine naturel, la commune est concernée sur son territoire par une autre Zone Naturelle d'Intérêt Écologique et Faunistique, de type 2, la ZNIEFF n°2601, « Forêt de la Bessède »

Cette ZNIEFF concerne 11 communes pour une surface de 7 530 ha. Il s'agit d'un vaste plateau forestier où la chênaie originelle subsiste par place. La lande Atlantique est encore présente, mais a régressé suite aux opérations d'enrésinement de ces dernières années.

Cette végétation buissonneuse assez ouverte accueille un cortège d'oiseaux nicheurs peu courant comme les busards cendré et St Martin, le faucon hobereau. Les sols sablo-argileux plus ou moins perméables déterminent une mosaïque végétale où de nombreuses plantes rares pour la région se développent.

3 – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU P.L.U

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite préserver le caractère rural de la commune, dont la valeur paysagère et patrimoniale est un atout.

Elle souhaite également dynamiser son renouvellement démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants en développant les activités, et en assurant les moyens de pérenniser l'activité touristique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du Buisson-de-Cadouin développe des objectifs autour des grandes thématiques suivantes :

Activités économiques

- Protéger les zones à fort potentiel agricole, et pérenniser l'activité agricole.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités (dont agrandissement de la zone d'activités).

Urbanisation et équipement

- Affirmer l'identité des bourgs et hameaux.
- Maintenir la centralité des bourgs.
- Organiser les zones d'extension urbaine et les situer essentiellement en continuité de celles existantes.

Environnement

- Préserver les espaces sensibles (plaine de la Dordogne, coupures boisée entre le Cadouin et le Buisson, boisement du Bélingou).

- Préserver les ressources naturelles.
- Prendre en compte les zones à risques (risque inondation).

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification du PLU aujourd'hui engagée.

La procédure de modification portant sur l'augmentation du coefficient d'occupation des sols du secteur de zone IAUt4, se place dans une logique de maîtrise d'un développement touristique respectueux de l'environnement, tenant compte de la capacité des équipements communaux.

II – LE SECTEUR DU « PECH D'ARTHUR » AU SEIN DE LA ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE « CADOUIN JARTHES »

1 – LE CONTEXTE GENERAL

La commune du Buisson-de-Cadouin constitue une commune touristique au potentiel important, lié à la réputation du centre abbatial de Cadouin, à son patrimoine et à sa localisation au cœur du Périgord noir.

Cette vocation touristique s'accompagne d'une politique d'hébergements touristiques, majoritairement constituée d'une offre en hébergements de plein air (3 campings pour une capacité de 800 personnes), mais aussi d'un centre de vacances, d'une auberge de jeunesse, de gîtes et chambres d'hôtes.

La commune du Buisson-de-Cadouin souhaite poursuivre une politique d'accueil et d'hébergement touristique et une politique de diversification des modes d'hébergements.

Pour ce faire, elle a défini un important secteur de développement à vocation touristique localisé à proximité du bourg de Cadouin.

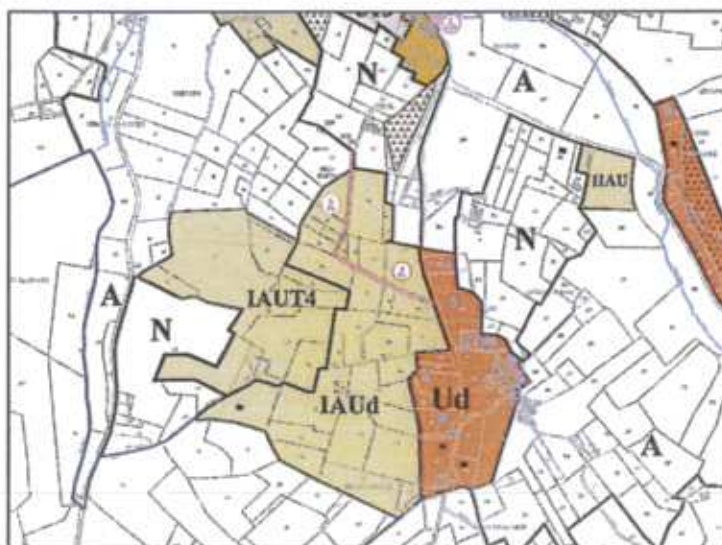


2 – LA ZONE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE « CADOUIN JARTHES »

Le bourg de Cadouin a conservé, en dépit de quelques constructions isolées, tout son caractère, du fait de la présence de l'ensemble monumental protégé constitué par l'abbaye et les bâtiments conventuels, qui ont permis de préserver le tissu bâti ancien du village.

Dans le cadre du PLU, le développement a été proposé plus au sud, en ménageant par ailleurs une coupure d'urbanisation (zone agricole et zone naturelle).

Le secteur de développement au PLU a ainsi été constitué par deux zones à urbaniser 1AU, à vocation d'habitat (IAUd) et à vocation touristique (1AUT4), lieu-dit « Jarthes », articulé sur un ensemble bâti « les Gavachs ».



Le secteur de développement au PLU actuel

Dans le cadre de ces deux zones, le PLU prévoyait la construction d'une quarantaine de logements en zone à urbaniser et la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs en zone de loisirs.

Une orientation d'aménagement a été établie au PLU afin d'organiser le développement du secteur.

CADOUIN JARTHES ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Constat :

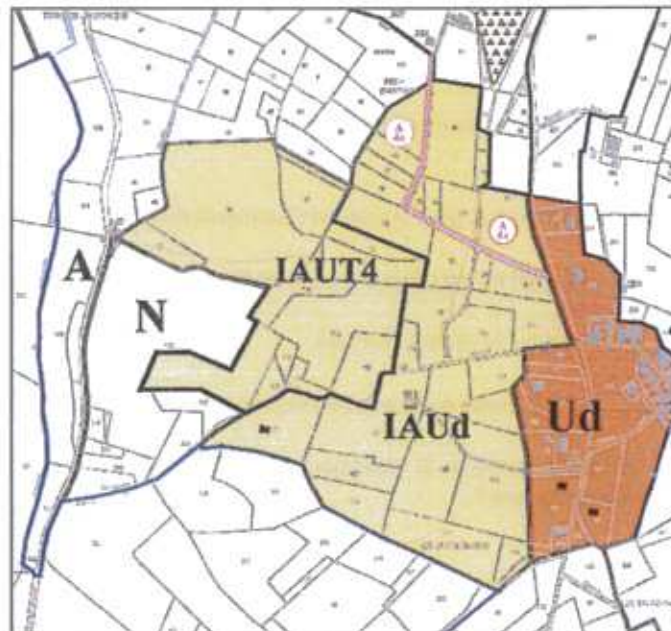
Accessibilité à prévoir du fait de parcelles non accessibles et accès départemental dangereux.
Présence de chemins dont une partie pourrait rester piétonne et non aménagée.
Ensemble de développement très important.
Qualité des bâtisses traditionnelles du hameau existant (les Gavachs).
Site relevant de l'assainissement individuel.

Principes :

- >Maillage des accès pour organiser l'accès à la départementale sur les points les plus sécurisants, entrées en sens unique sur les points de jonction dangereux.
- >Reconstitution de tronçons de lisières ou de haies le long des voies ou en limite de parcelle en respectant les essences locales (voir règlement).
- >Préservation de la logique d'implantation en implantant le bâti, faitage parallèle ou perpendiculaire à la crête.
- >Respecter les orientations traditionnelles pour conserver l'harmonie du site.
- >Découpage en plusieurs lots de 2500 m² en moyenne pour les îlots destinés à l'habitat pavillonnaire.
- >Proscrire tout nouvel accès direct sur la départementale.
- >Recommander des haies basses végétales en façade de l'espace public pour les îlots bâtis.
- >Dans le cadre d'un lotissement encadrer le règlement et le cahier des charges du lotissement pour favoriser l'harmonie du développement ?.



Document issu de la pièce 3bis « Orientations d'aménagement » du PLU approuvé en date du 24/02/2009



traduction réglementaire au plan de zonage du PLU

3 – LE SECTEUR DU « PECH D'ARTHUR »

Dans le cadre de la zone d'urbanisation future à vocation touristique (zone 1AUT4 de 7,9 ha), un projet de Résidence de Tourisme Haute Qualité Environnementale (HQE) est aujourd'hui à l'étude.



L'équilibre du projet porte sur la réalisation de 90 lots et structures de services associés (accueil/ brasserie, piscine, tennis).

L'étude de marché s'appuie sur le marché étranger qui doit permettre un remplissage hors saison.

Le projet en est à la phase finalisation des plans et estimatifs des travaux.

Le porteur de projet s'engage à un aménagement prenant en compte les espaces limitrophes ainsi qu'à un entretien sérieux du bâti.

Au regard des études conduites et dans le cadre de la finalisation du projet, il apparaît que le coefficient d'occupation des sols (COS) actuellement prescrit au règlement du PLU est trop faible pour permettre la réalisation des 90 lots, indispensables, selon ses concepteurs, à la santé et à la réussite financière de l'opération.

Il est donc retenu le principe, dans le cadre de la modification du PLU, d'une augmentation du COS, dans des limites raisonnables, conforme à l'esprit du projet d'aménagement retenu au PLU.

III – LA MODIFICATION DU PLU : AUGMENTATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DU SECTEUR DE ZONE IAUt4

1 – LE REGLEMENT AU PLU ACTUEL

Le règlement actuel stipule :

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,60 en IAUc,
- 0,20 en IAUd,
- 0,03 en IAUt4

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Avec une surface totale de la zone de 7,9 hectares, le COS actuel de 0,03 (300 m² de surface de plancher constructible par hectare) permettrait la construction d'au maximum 2370 m², soit, pour 90 lots, une surface moyenne par construction de 26 m², surface qu'il faudrait encore réduire en y incluant les structures d'accueil et les équipements.

A noter que la différence avec la zone IAUd voisine est très importante, puisque celle-ci a un COS presque sept fois supérieur.

2 – LE PROJET DE MODIFICATION

Il est donc nécessaire, pour la réalisation du projet, d'augmenter le coefficient d'occupation des sols.

Celui-ci est porté à 0,18 (1800 m² par hectare) afin de permettre la réalisation des 90 constructions HQE sans contrainte excessive (environ 160 m² de surface de plancher possible par construction, hors les structures d'accueil, les équipements, ...).

L'indice de 0,18 permet ainsi une densification raisonnable du site, permettant par là même une économie d'espace, tout en restant dans une typologie urbaine de densité proche (mais en deçà) de la zone IAUd.

Le règlement proposé au PLU modifié devient :

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à :

- 0,60 en IAUc,
- 0,20 en IAUD,
- **0,18 en IAUT4**

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Rappel de la situation de la zone 1AUT4

Réseaux

Eau potable

Le réseau AEP arrive juste en bordure de la zone IAUT4 au Nord. Le projet dans son ensemble pourra y être raccordé.

Eaux usées

Le règlement d'urbanisme de la zone IAU stipule que les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines soit au réseau public d'assainissement existant au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur, soit selon un dispositif d'assainissement non collectif installé conformément aux textes en vigueur.

Eaux pluviales

Le règlement d'urbanisme de la zone IAU précise que les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

Emplacement réservé

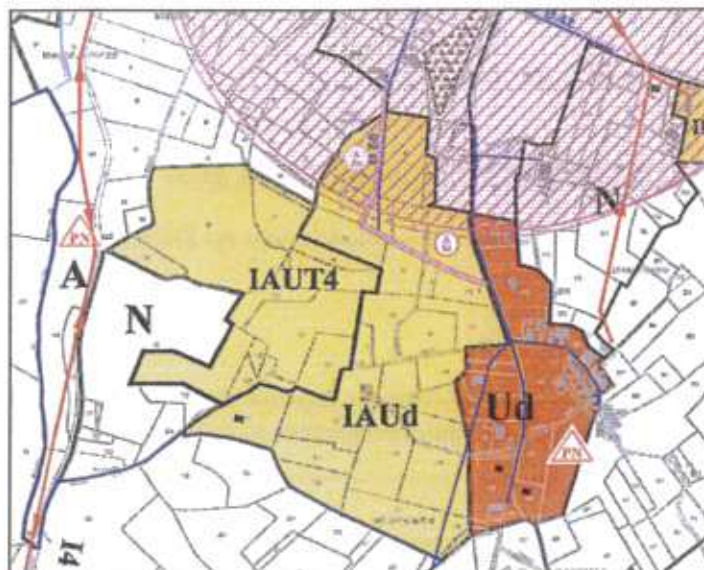
Le secteur est concerné par un emplacement réservé pour voirie (plate-forme de 10 mètres) pour permettre l'accès à la zone depuis la départementale (conformément à l'orientation d'aménagement).

Servitudes d'utilité publique

Le secteur n'est pas directement concerné par des servitudes d'utilité publique, d'où justement sa localisation un peu à l'écart du bourg de Cadouin, soumis aux servitudes de protection des monuments historiques (en striés roses).

Espace boisé classé

Aucun espace boisé classé ne figure au sein du secteur.



IV –INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU ET MESURES PRISES POUR EN MINIMISER LA PORTEE

1 – LES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000

Le site Natura 2000, site FR 7200660 « La Dordogne » est constitué du lit mineur de la Dordogne, depuis la limite de la région Aquitaine en amont, jusqu'au bec d'Ambès en aval. Le site est décrit comme un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux.

L'intérêt du site réside dans la présence et la reproduction des grands migrateurs amphihalins, de la Loutre et de plusieurs insectes inféodés aux milieux humides et rivulaires. L'opérateur pour la rédaction du DOCOB est EPIDOR.

Les habitats d'intérêt communautaire présents

Le tableau suivant rappelle les habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000. Ils comprennent les herbiers aquatiques, la végétation des berges, des boisements alluviaux mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire.

Habitat naturel d'intérêt communautaire	Code Natura 2000
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	91E0
Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	91F0
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitans et du Callitriche-Bratichion	3260

Les espèces d'intérêt communautaire présentes

Au plan des espèces, 18 espèces d'intérêt communautaires ont été répertoriées : poissons migrateurs (Esturgeon européen, Saumon atlantique, Lamproie marine, Lamproie fluviatile, Grande Alose, Alose feinte, Toxostome, Lamproie de planer, Bouvière, Chabot), Cistude d'Europe, Loutre d'Europe, Vison d'Europe, libellules ainsi qu'une plante (Angélique des estuaires).

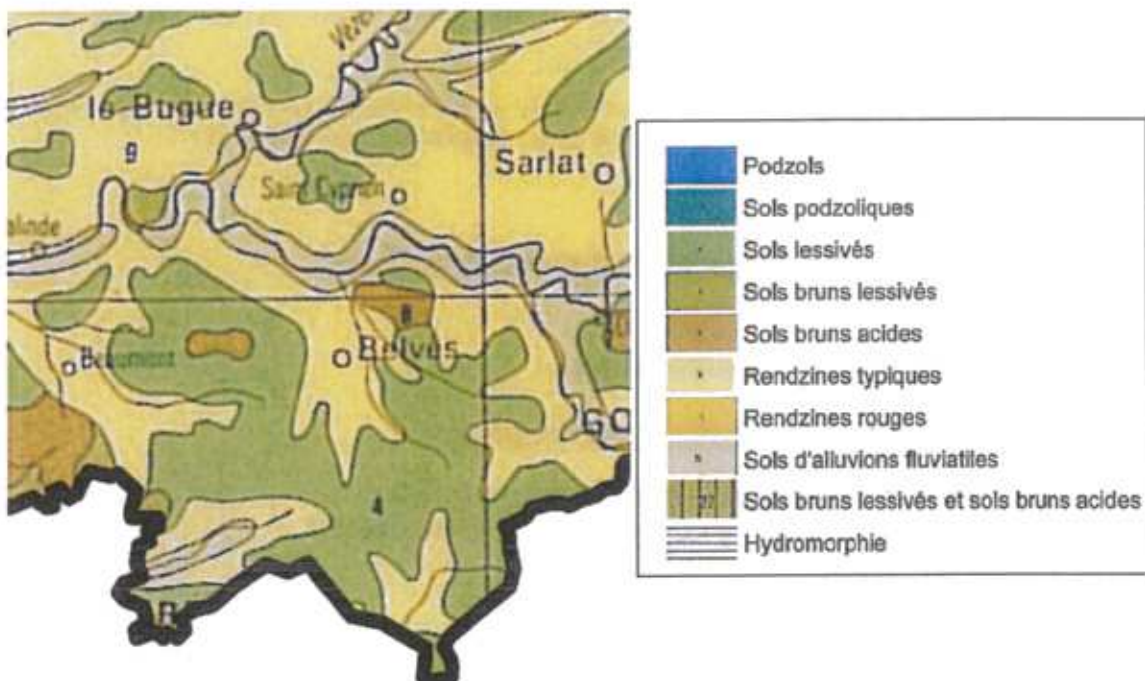
Il est donc nécessaire de garantir la préservation et la protection des habitats pour ces espèces.

Les incidences du projet sur les habitats et espèces

La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement approuvé en 2003.

Les sols sur la commune associent des sols d'alluvions fluviales, des sols bruns acides, des sols lessivés et des sols de rendzines.

Le secteur du lieu-dit *Pech d'Arthur* présente des sols contraignants, qui impose des filières drainées de type filtre à sable.



Source profil environnemental 24(Biotopie, Diren Aquitaine)

Compte tenu de la grande distance du projet à la zone Natura 2000, de l'éloignement des cours d'eau, de l'obligation faite de conduire une opération d'ensemble, l'augmentation du COS dans la cadre de la modification du PLU, n'apparaît pas de nature à générer des impacts notables sur le milieu naturel.

Concernant la zone Natura 2000 de la Dordogne à proprement parler, la modification du PLU ne crée d'obstacle ni à la montaison ni à la dévalaison des espèces. Elle ne présente aucune incidence sur la migration des espèces.

Le projet de modification ne permet aucun travaux dans le lit mineur de la rivière.

Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ne sont pas impactées.

Conclusion

Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur le lit mineur de la Dordogne et sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire du site FR 7200660 «La Dordogne ».

2 – LES INCIDENCES AU PLAN PAYSAGER

Le règlement de la zone IAU donne des prescriptions particulières à respecter concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, de même qu'en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations.

Ainsi, pour les constructions nouvelles des prescriptions sont notifiées concernant l'adaptation au terrain et à son environnement (configuration du terrain, pentes, ...), concernant les implantations, le sens des faîtages, les façades, les toitures...

Un accompagnement paysager doit être prévu, avec précision sur les espèces végétales à retenir.

De plus, une orientation d'aménagement (voir plus haut) prescrit des principes d'aménagements pour intégrer au mieux le projet dans son environnement.

V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du P.L.U. est compatible avec :

- **1 - les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que les articles L.121.1 et L. 121.2 du Code de l'Urbanisme.

- **2 - les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de P.L.U approuvé.

- **3 - les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Buisson-de-Cadouin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

- **4 - Fondement juridique de la modification**

La procédure de modification, conformément à l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, doit respecter les trois critères suivants :

1 - Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

La modification est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

2 - Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification proposée au zonage du PLU ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé.

3 - Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.123.13 du code de l'Urbanisme.

VI – PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le règlement modifié de la zone IAU.

2 – SUIVI DE LA PROCEDURE

Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées, au titre de l'article L.124-4 du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture à l'enquête publique.

Les observations susceptibles d'être transmises par les personnes ainsi informées peuvent être adressées directement à la commune ou être consignées au registre d'enquête publique.



Département de la Dordogne

Commune du Buisson de Cadouin

Modification du PLU

Notice de modification N°8

Modification prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24 mai 2016

Modification mise à l'enquête publique du 17 septembre 2018 au 19 octobre 2018

Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 15 janvier 2019



Bureau d'études de la
Chambre d'agriculture Dordogne
Boulevard des Saveurs - Cré@Vallée Nord
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84
urbanae@dordogne.chambagri.fr

SOMMAIRE

1 PREAMBULE.....	4
11 Rappel du contexte réglementaire de la procédure de modification	4
12 Exposé des motifs.....	5
2 PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DES PRINCIPALES DONNEES DE CADRAGE	6
21 Présentation du territoire	6
22 Les principales données de cadrage	8
3 L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE POUR LES ZONES N ET A.....	9
31 L'état initial de l'environnement.....	9
311 Les zones sensibles.....	9
312 Les boisements	11
313 Les zones humides	14
314 La trame verte et bleue du SRCE	15
315 Les enjeux	18
32 Le diagnostic agricole	19
321 Les typologies d'exploitations	19
322 La SAU (Surface Agricole Utile).....	25
323 Les signes officiels de qualité	28
323 Les enjeux	30
33 Les principaux risques et nuisances	31
331 Le risque inondation.....	31
332 L'aléa retrait gonflement des argiles.....	31
333 L'aléa mouvements de terrain et cavités	31
334 Le risque onde de submersion.....	31
335 Le risque séisme	31
334 Les nuisances sonores	35
4 PRESENTATION DES MODIFICATIONS QUI SERONT APPORTEES AU DOCUMENT DANS LE CADRE DES ARTICLES	
L151-11 et L151-12 DU CODE DE L'URBANISME	37
41 Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.....	37
411 Précisions réglementaires	37

412 Critères retenus et méthodologie de sélection des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N	38
42 Modification du règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zones N et A	53
421 Précisions règlementaires	53
422 Définitions et méthodologie de réglementation des extensions et construction d'annexes des logements situés en zones A et N.....	54
423 Les critères retenus.....	55
5 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU.....	61
Annexe 1 : Description des phénomènes « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement - préconisations et illustrations.....	66

1 PREAMBULE

11 Rappel du contexte réglementaire de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du PLU a été modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012, principalement par l'abandon de la référence à la notion d'atteinte à l'économie générale du PADD » qui excluait le recours à cette procédure. Désormais, la procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque l'EPCI (ou la commune) envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou, depuis la loi ALUR, le programme d'orientations et d'actions (POA), conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Sont repris ci-après les articles ou extraits d'articles du code de l'urbanisme qui concernent la procédure de modification :

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L 143-40 : avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

12 Exposé des motifs

Ce dossier présente les éléments qui méritent d'être modifiés pour assurer un développement cohérent de la commune du Buisson de Cadouin, et dans le respect des principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

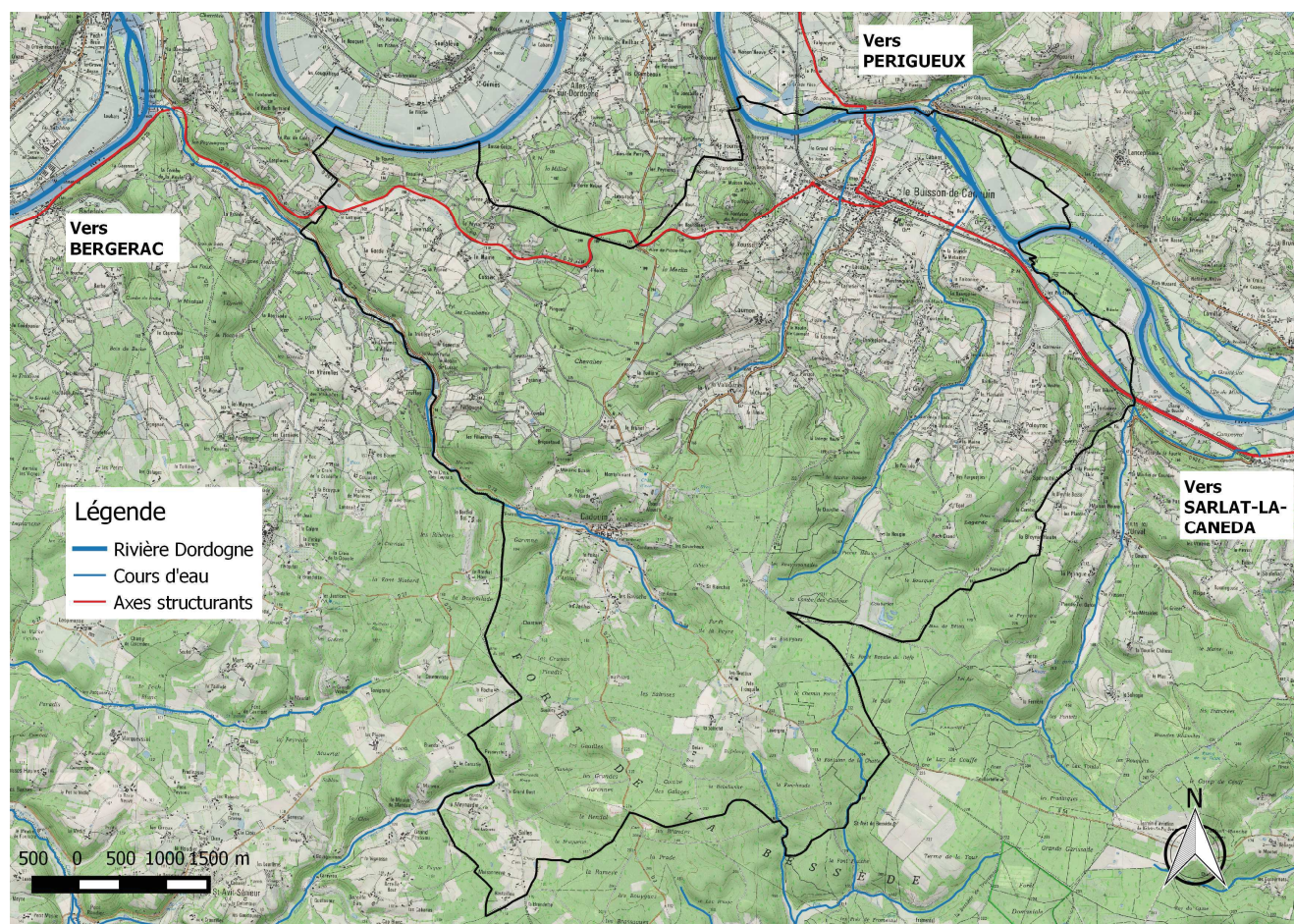
Il s'agit de :

- Désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N, en référence à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Modifier le règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zone A et N, en référence à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

2 PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DES PRINCIPALES DONNEES DE CADRAGE

21 Présentation du territoire

Carte N° 1 : Présentation de la commune



La commune du Buisson-de-Cadoux est située à une quarantaine de kilomètres à l'est de Bergerac dans la plaine alluviale de la Dordogne.

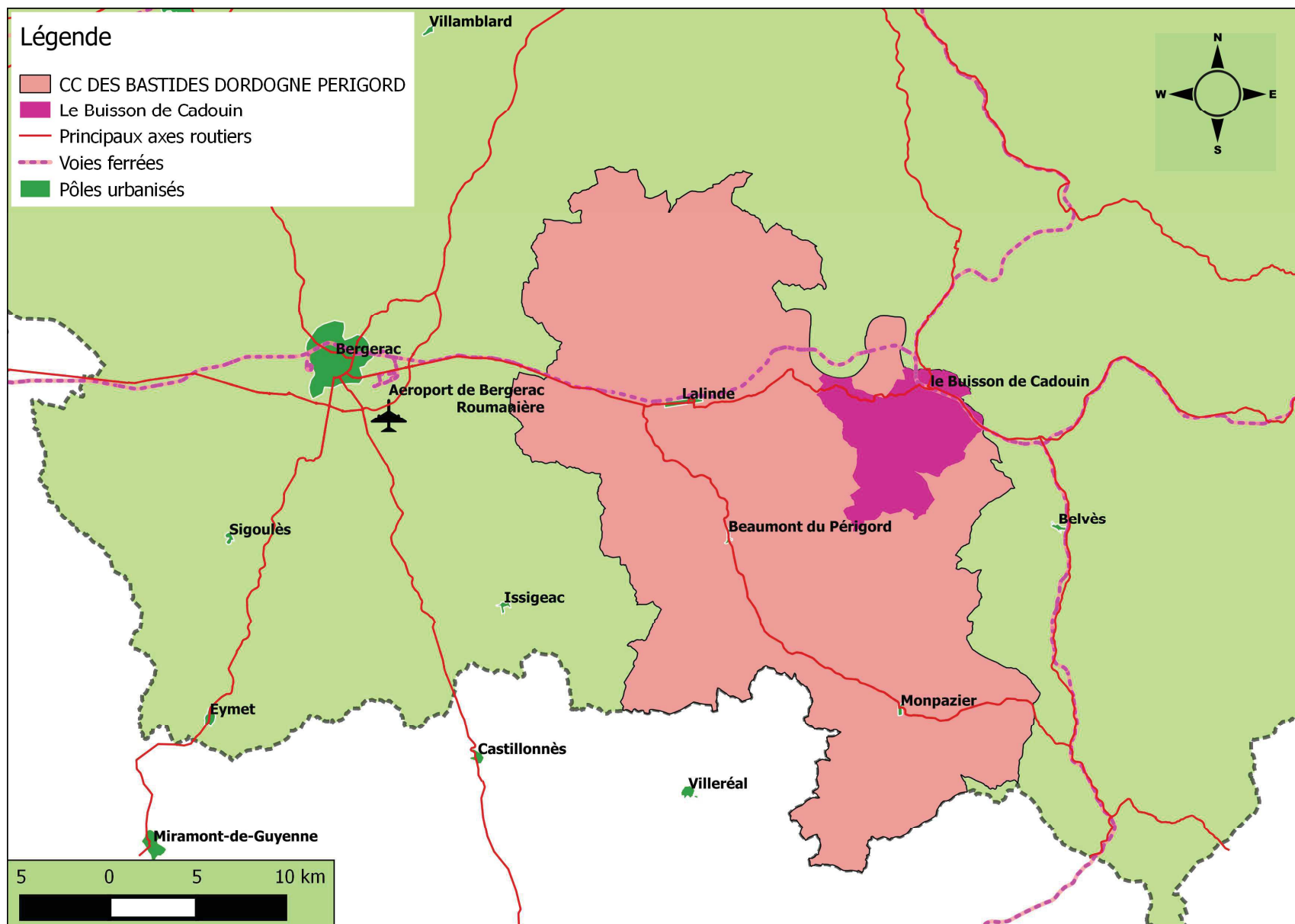
Au carrefour des pôles urbains départementaux et des sites touristiques du Périgord pourpre, du Périgord noir et du pays des bastides, Le Buisson de Cadoux s'est développé autour de sa gare, nœud ferroviaire entre Bordeaux et Sarlat, Paris et Agen.

La commune du Buisson de Cadoux est l'une des plus peuplée de l'intercommunalité (11 % environ de la population intercommunale).

Au niveau hydrographique, le territoire communal se situe sur deux bassins versants :

- le bassin versant de la Dordogne (avec les ruisseaux suivants : Le Belingou, le But, la Gastouze et de Brande)
- le bassin versant du Dropt (avec les ruisseaux suivants : La Salvetat et de Fonfourcade).

Carte N° 2 : Présentation du territoire



22 Les principales données de cadrage

Tableau des principales données de cadrage de la commune du Buisson de Cadouin

	1999	2009	2014
Population (hab.)	2 075	2 143	2 036
Superficie communale (ha)	5 037 ha		
Nombre de logements	1 246	1 511	1 471
Résidences principales	906	1 011	1 014
Résidences secondaires	234	344	348
Logements vacants	106 (8.5 %)	156 (10.3 %)	109 (7.4 %)
Taille des ménages (nbre moy. d'occupant par résidence principale)	2.29	2.12	2.01

Sources INSEE 1999 – 2009 et 2014

3 L'ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE POUR LES ZONES N ET A

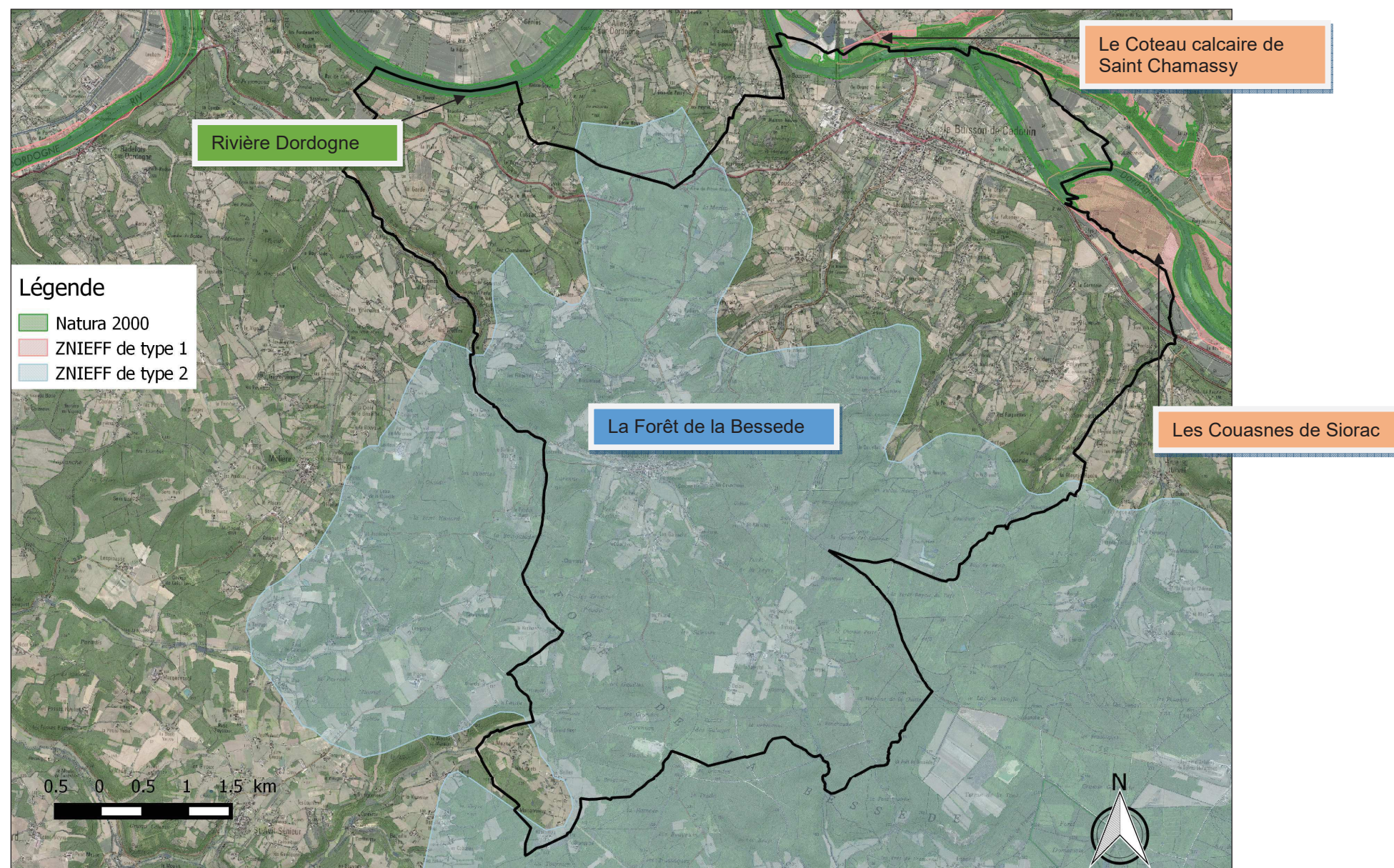
31 L'état initial de l'environnement

311 Les zones sensibles

La commune du Buisson de Cadouin est concernée par un site Natura 2000 et trois ZNIEFF (Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 :

- Un site Natura 2000 : la rivière Dordogne (n° FR7200660).
- Deux ZNIEFF de type 1 : Les Couasnes de Siorac et du Buisson et Le Coteau calcaire de Saint Chamassy.
- Une ZNIEFF de type 2 : La forêt de la Bessède.

Carte N° 3 – Carte zones sensibles



312 Les boisements

Les boisements (massifs, bois, bosquets, haies, ...) représentent plus de 64 % de la superficie de la commune du Buisson de Cadouin (3 239 ha environ).

Ils se concentrent sur le centre et le sud de la commune et correspondent pour l'essentiel à la ZNIEFF de la forêt de la Bessède qui s'étend sur trois communes et 7 566 ha. Il s'agissait à l'origine une forêt de boulots de chênes et de châtaigniers sur des sols pauvres ayant subi de nombreux incendies. Des reboisements dans les années 1970 à 90 ont été effectués en diverses essences résineuses (pins maritimes, pins laricio, douglas) et aussi avec des feuillus comme le chêne rouge d'Amérique. Cette zone a été sinistrée par la tempête de 1999, les peuplements ont été reconstitués avec des aides de l'Etat avec des résineux en majorité et des feuillus.

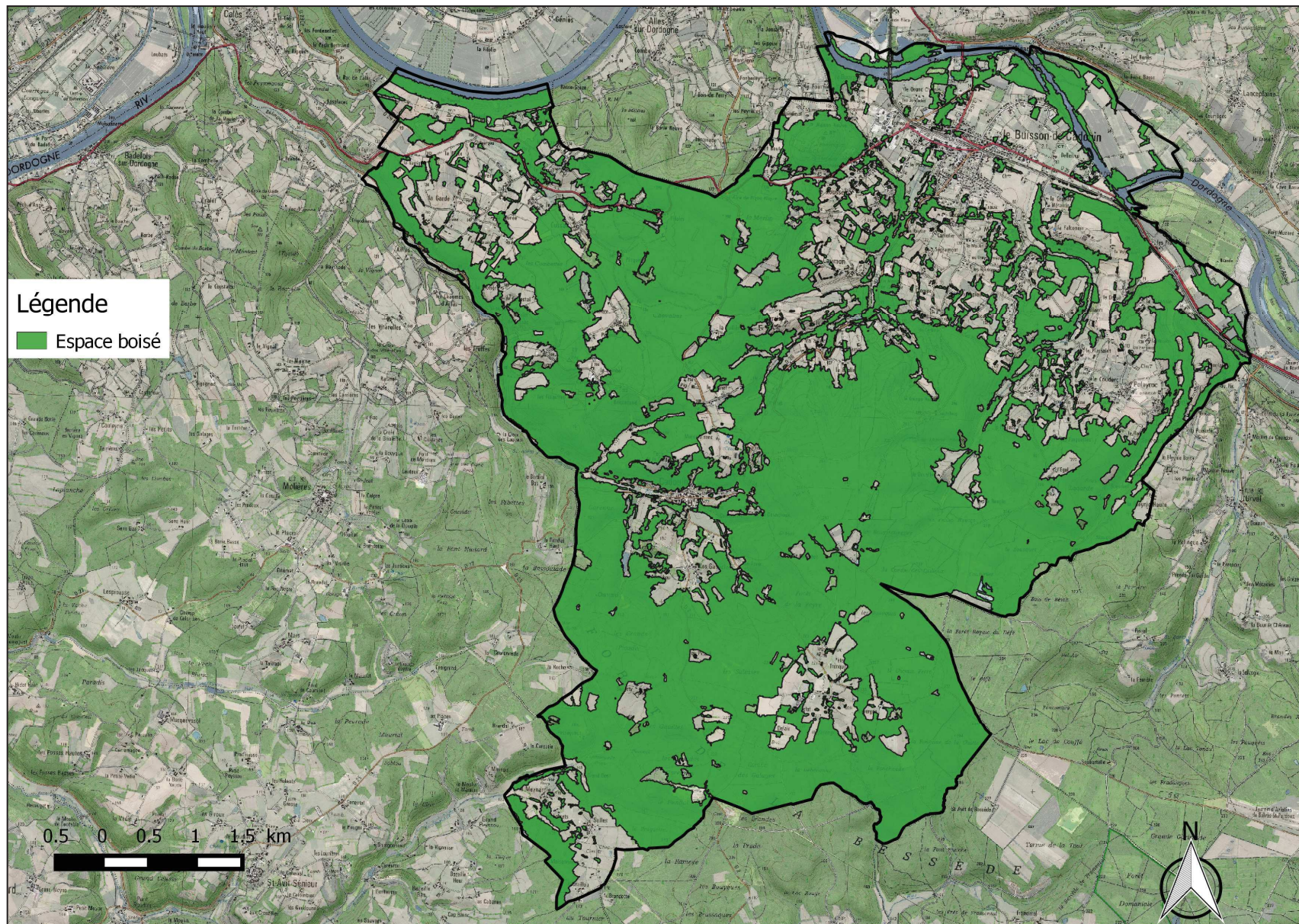
Les peuplements sur les pentes sont constitués sur les sols acides de taillis de châtaigniers avec des zones de dépérissement. On y retrouve également des taillis de châtaigniers surmontés de réserves de chênes (pédonculés et tauzin).

Au nord de la commune, les boisements sont morcelés, présents notamment sous forme de bosquets, de haies et de ripisylves le long de la Dordogne et de ses affluents (notamment avec des peupleraies plantées dans la vallée de la Dordogne).

Quelques visuels des espaces forestiers de la commune (source google map)



Carte N° 4 – Carte des boisements



313 Les zones humides

« La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. » Loi sur le développement des territoires ruraux 2005.

Pour la commune du Buisson de Cadouin, les zones humides se localisent le long de la Dordogne et de ses affluents.

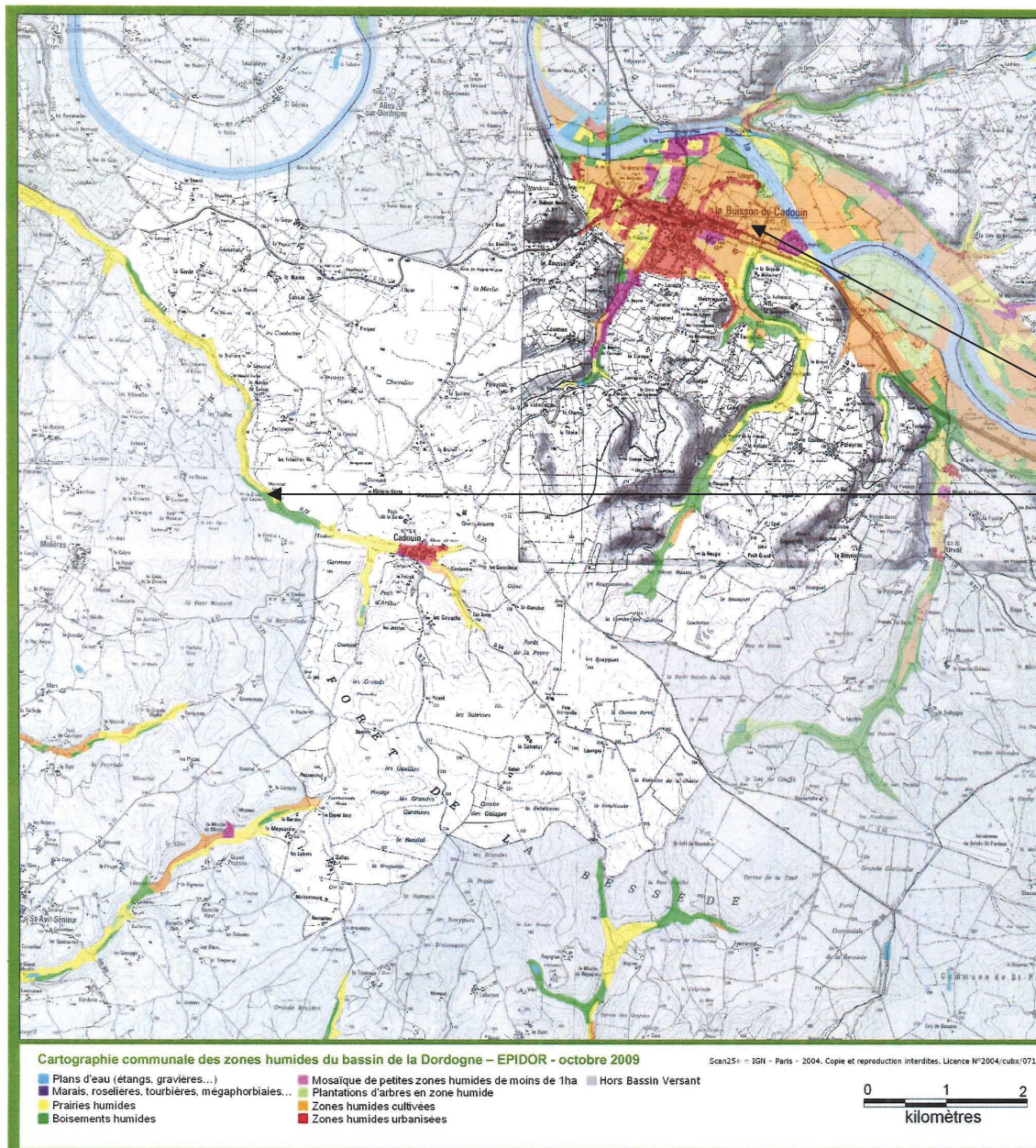
Elles s'étendent sur 692.4 hectares et il s'agit essentiellement de zones humides cultivées et urbanisées mais également de prairies et boisements humides.

Ces zones humides représentent 14 % de la surface de la commune et 58 % de ces zones humides sont aujourd'hui altérées.

Le tableau ci-dessous présente les différents types de zones humides et les surfaces qu'ils occupent (source EPIDOR).

Nature des zones humides	Superficie (hectares)
Plans d'eau (étangs, gravières...)	5.6
Prairies humides	122.6
Boisements humides	121.2
Mosaïques de petites zones humides de moins de 1 ha	41.1
Plantations d'arbres en zone humide	36.7
Zones humides cultivées	259.3
Zones humides urbanisées	105.9
Total	692.4

Carte N° 5 – Carte des zones humides



Localisation des zones humides sur la commune du Buisson de Cadouin

314 La trame verte et bleue du SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)¹ est un nouveau schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseaux écologiques, habitats naturels) et visant le bon état écologique de l'eau, imposé par la directive cadre sur l'eau.

Le SRCE relève que le territoire est concerné **par deux réservoirs de biodiversité caractérisés par des :**

- boisements de feuillus et forêts mixtes
- milieux humides

et trois types de corridors écologiques :

- boisements de feuillus et forêts mixtes
- boisements de conifères et milieux associés
- pelouses sèches

(Voir cartes N° 6 ci-après)

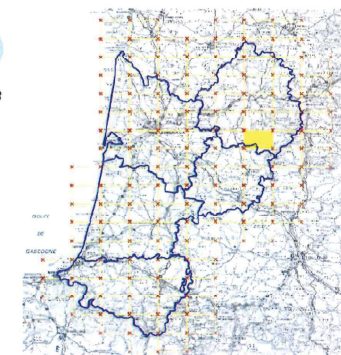
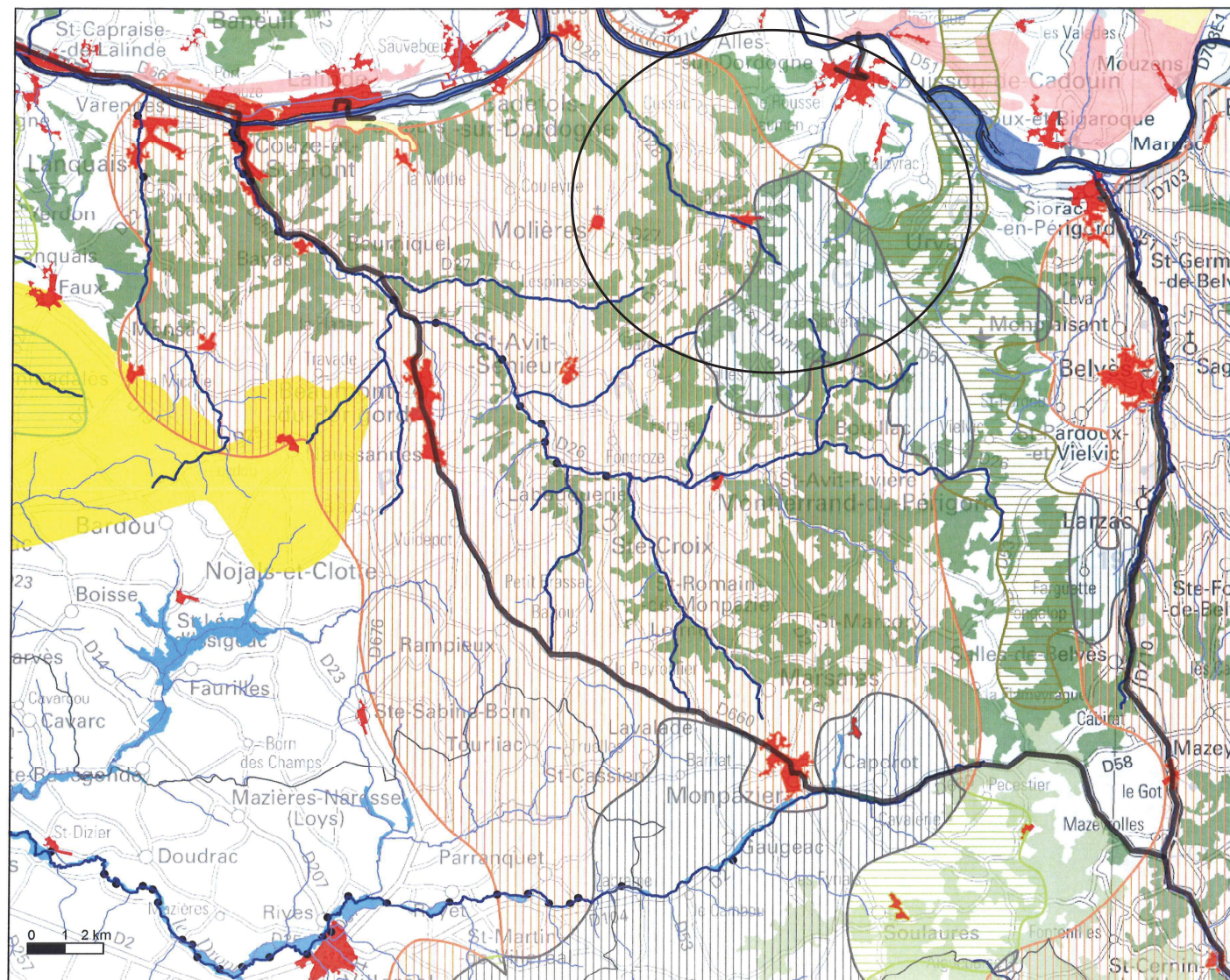
¹ Pour information, le 13 juin 2017 le SRCE Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif non pas sur le fond mais sur la forme. Le SRCE est désormais considéré comme un "Porter à Connaissance" et non comme un document juridiquement supérieur.



SRCE Aquitaine - Cartographie des composantes de la Trame verte et bleue

Planche 50

Echelle 1/100 000 - Format A3



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

Réservoirs de biodiversité ☐ dont obligatoires

- Multi sous-trames
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Boisements de conifères et milieux associés
- Systèmes bocagers
- Milieux humides
- Pelouses sèches
- Landes
- Pelouses et prairies de piémont et d'altitude
- Plaines agricoles à enjeu de biodiversité
- Milieux côtiers : dunaire et rocheux
- Milieux rocheux d'altitude
- Enjeu spécifique chiroptères

Corridors

- Multi sous-trames
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Boisements de conifères et milieux associés
- Systèmes bocagers
- Milieux humides
- Pelouses sèches
- Landes

Cours d'eau

- Cours d'eau de la Trame Bleue

ELEMENTS FRAGMENTANTS

Infrastructures linéaires de transport

- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Liaisons principales et liaisons régionales > 5000m
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)
- Voies ferrées électrifiées

Obstacles sur les cours d'eau de la Trame bleue

AUTRES ELEMENTS

- Zones urbanisées > 5 ha
- Autres cours d'eau (hors Trame Bleue)
- Limites de la région
- Limites des départements

Attention : la cartographie est exploitable au 1/100 000 et ne doit pas faire l'objet de zoom pour son utilisation ou son interprétation. La lecture de cette cartographie doit s'accompagner de la lecture des autres volets du SRCE notamment les volets b) et c).

Fonds cartographique : IGN - SCAN2500 - BDCartho®
Donnée : DREAL Aquitaine (2013) - Etude TERA (2011)

315 Les enjeux

Pour la commune du Buisson de Cadouin, les principaux enjeux environnementaux sont :

- La préservation des boisements de feuillus et forêts mixtes
- La préservation des boisements de conifères et milieux associés
- La préservation des pelouses sèches
- La préservation des zones humides en fond de vallée

32 Le diagnostic agricole

Le diagnostic agricole de la commune du Buisson de Cadouin a été réalisé avec l'aide d'élus et agriculteurs de la commune
L'ensemble des sièges d'exploitations, les activités ainsi que les bâtiments agricoles ont été localisés.
Un plan d'épandage a été recensé.

321 Les typologies d'exploitations

L'orientation principale des exploitations agricoles du territoire sont la polyculture élevage avec une production de bovins viande, de bovins lait ou d'ovins, la céréaliculture et la production de noix.

La commune compte également un élevage et gavage de canards gras et un élevage de poulets

Une exploitation s'est orientée vers le maraichage en agriculture biologique.

Comparativement au RGA (Recensement Général Agricole), 64 exploitations étaient recensées sur la commune en 1988, pour 50 en 2000 et 40 en 2010.

En 22 ans, le nombre d'exploitations sur la commune a diminué de 37.5 %.

Sur douze exploitations qui ont été recensés dans le cadre du diagnostic agricole, une seule est sous forme sociétaire (GAEC).

Description et localisation des différentes exploitations du territoire :

Siège d'exploitation sur la commune du Buisson de Cadouin				
Lieu-dit et N° d'exploitation sur la carte ci-après	Description sommaire des productions et des projets éventuels et autres précisions	SAU	Tranche d'âge de l'exploitant ou type société	Régime / à l'élevage
Le Toural - N°1	Bovins lait et céréales Projet de diversification touristique dans une ancienne grange	Entre 30 et 60 ha	50 à 60 ans	RSD
Au nord de Péreyrols – N°4	Elevage et gavage de canards Commercialisation en coopérative	Entre 60 et 100 ha	40 à 50 ans	ICPE
Caumon – N°5	Elevage de bovins viande (veaux de lait), poulets et production de céréales	Entre 60 et 100 ha	>60 ans	RSD
Leydière - N°6	Production de noix Projet d'installation du fils en production ovine	< 30 ha	40 à 50 ans	/
La Salvetat - N°8	Elevage d'ovins	Entre 30 et 60 ha	50 à 60 ans	RSD
Ségrament - N°10	Céréales Double actif	< 30 ha	40 à 50 ans	/
Paley rac - N°12	Elevage de poulets (marque distributeur reflet de France) Production de céréales d'asperges et de noix	< 30 ha	50 à 60 ans	RSD
Les Spérits - N°13	Production de céréales et de noix Double actif	< 30 ha	>60 ans	/
La Valade - N°14	Elevage d'ovins Arrêt du gavage de canards	< 30 ha	40 à 50 ans	RSD
Le Breuil - N°15	Maraichage en AB Vente directe	< 30 ha	< 40 ans	/
Les Baillant - N°16	Production de céréales Double actif	NR ²	NR	/

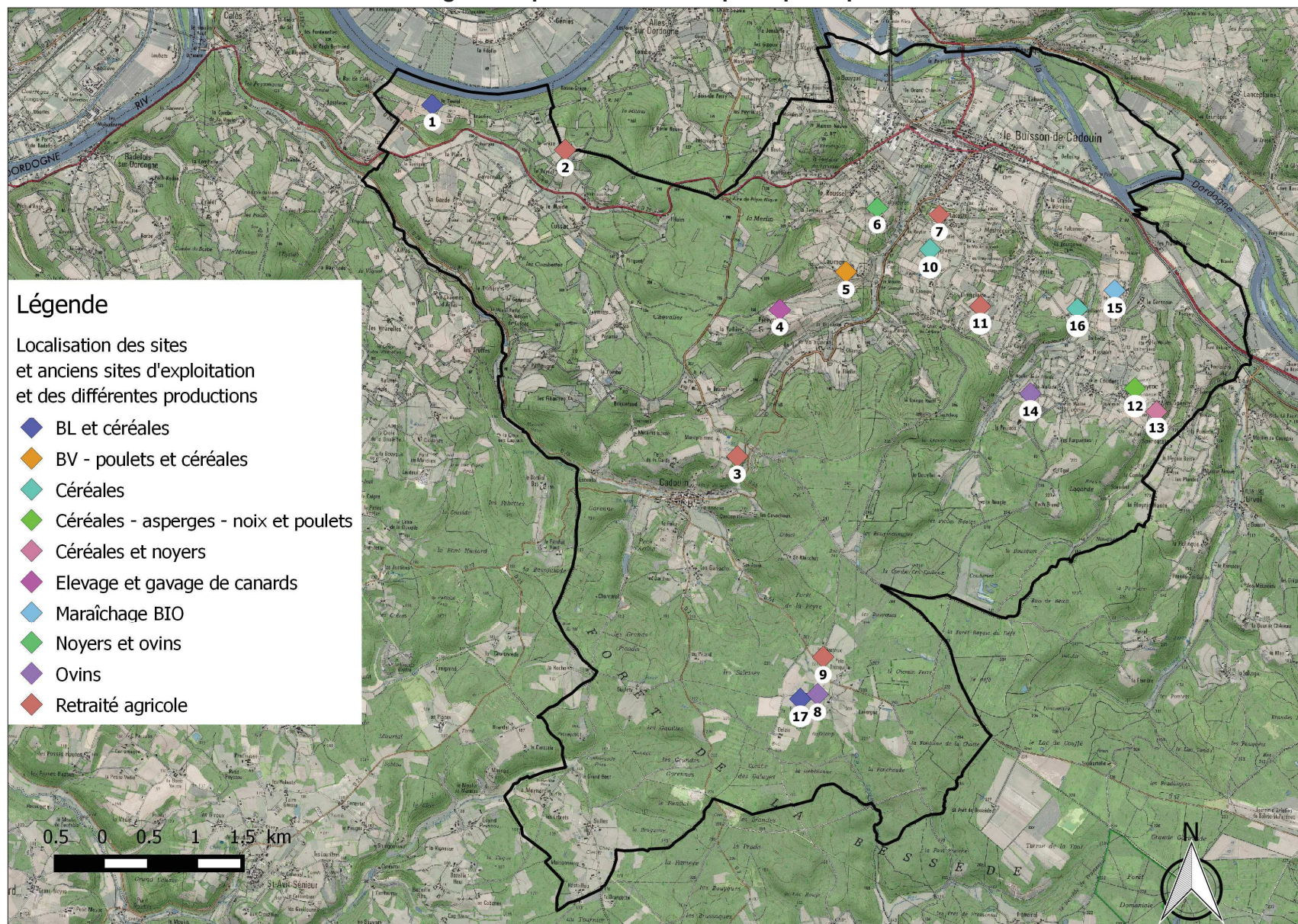
² Non Renseigné

La Salvetat – N°17	Bovins lait et céréales	Entre 60 et 100 ha	GAEC	ICPE
--------------------	-------------------------	--------------------	------	------

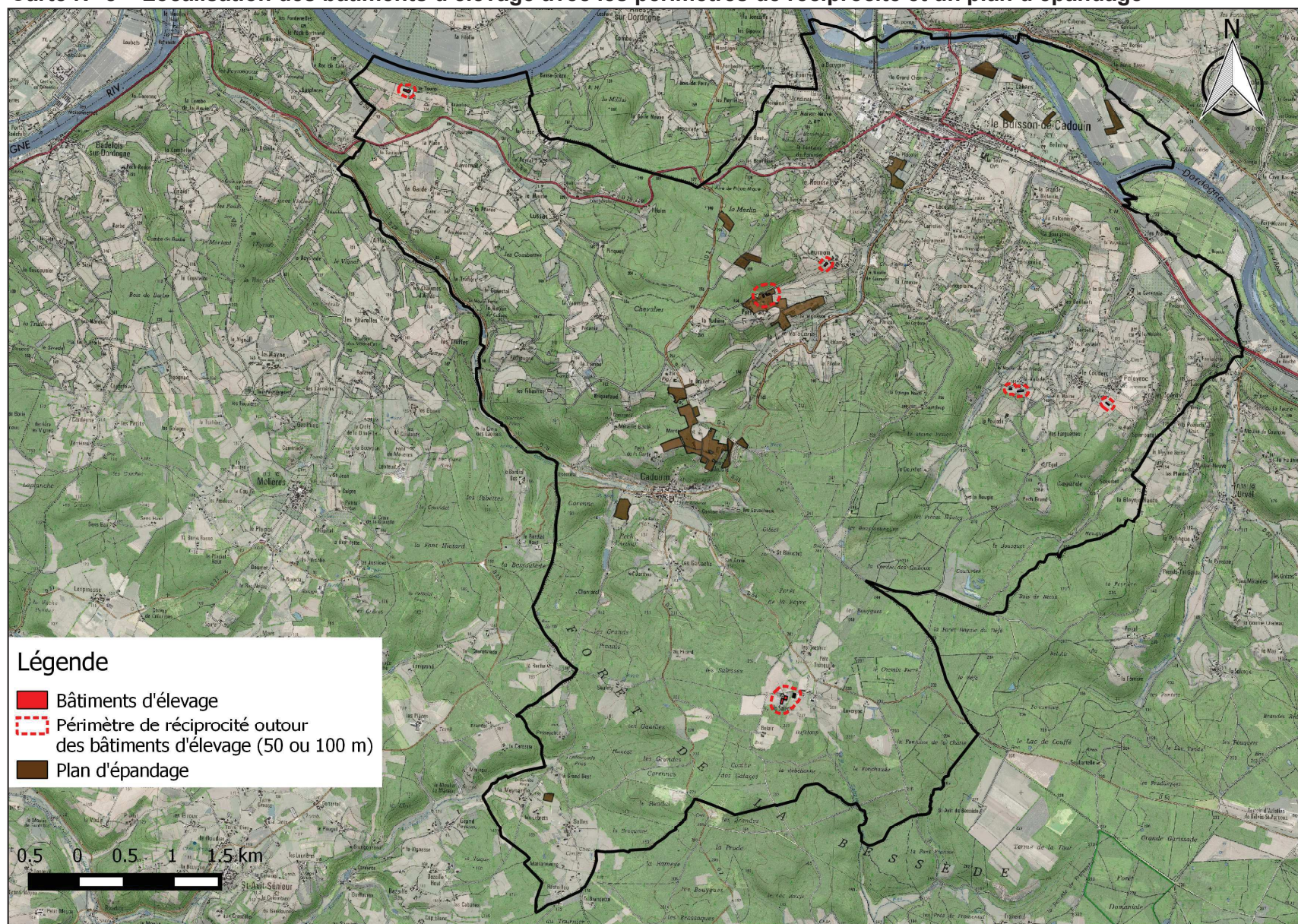
Arrêts d'activité	
Commune et N° d'exploitation sur la carte ci-après	Description sommaire de l'évolution du site d'exploitation
Lagrèze - N°2	Ancien site d'exploitation Orientation vers l'accueil touristique (gîtes)
Chante Alouette	Ancien site d'exploitation situé en zone Ud dans le PLU Reprise des terres par l'exploitation N°4
Au nord de Carretier - N°7	Retraité agricole
Les Bretoux - N°9	Retraité agricole Ancien siège d'exploitation en production laitière
Lanceplaine- N°11	Retraité agricole

Pour la commune du Buisson de Cadouin, deux exploitations sont des ICPE (installations Classées pour la Protection de l'Environnement), les autres exploitations d'élevage dépendent du RSD (Règlement Sanitaire Départemental).
Voir cadre réglementaire ci-après.

Carte N° 7 – Carte de localisation des sièges d'exploitations et des principales productions



Carte N° 8 – Localisation des bâtiments d'élevage avec les périmètres de réciprocité et un plan d'épandage



Cadre réglementaire relatif à l'activité agricole et notamment l'activité d'élevage

L'épandage d'effluents d'élevage sur les parcelles est encadré par une réglementation selon laquelle l'épandage doit se faire : à une distance minimale des habitations (entre 0 et 100 mètres), selon la nature des déjections animales apportées aux champs (fumiers, lisiers, compost), selon la pratique utilisée par l'éleveur (enfouissement ou non, délai d'enfouissement, de 12 h ou 24 h, et enfin le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation.

C'est ce critère et la nature des effluents (lisiers ou fumiers) qui déterminent le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La réglementation prévoit pour les seuls élevages ICPE soumis à autorisation l'application du principe de réciprocité : toute nouvelle construction de « tiers » doit tenir compte du plan d'épandage des éleveurs et s'ériger à distance suffisante des parcelles recevant des effluents d'élevage.

Pour les autres, l'arrivée d'habitations nouvelles à proximité de ces parcelles les contraint à restreindre leur plan d'épandage, et par conséquent leur activité agricole. Afin de ne pas pénaliser l'activité des entreprises agricoles et laisser une marge de manœuvre au développement des exploitations agricoles, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne recommande d'éloigner les zones constructibles de 100 mètres de toutes surfaces recevant des effluents d'élevage.

En ce qui concerne les bâtiments d'élevage, la réglementation qui s'applique impose que toutes les exploitations possédant des animaux sur la commune soient soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) du 13 février 1998 ; les bâtiments d'élevage sur aire paillée ne peuvent pas s'implanter à moins de 50 mètres de logements de tiers.

Pour les élevages qui dépendent du régime ICPE (Installation Classée pour la protection de l'Environnement) le périmètre de réciprocité est de 100 m vis-à-vis des tiers.

Le principe de réciprocité (article L111-3 du Code rural) implique que la même distance réglementaire s'applique aux implantations de logements de tiers par rapport aux bâtiments d'élevage préexistants.

Les espaces agricoles ne doivent pas être segmentés, ceci afin de ne pas compromettre les flux de circulation (des troupeaux mais aussi des engins agricoles) et de préserver le potentiel de production de cette activité.

322 La SAU (Surface Agricole Utile)

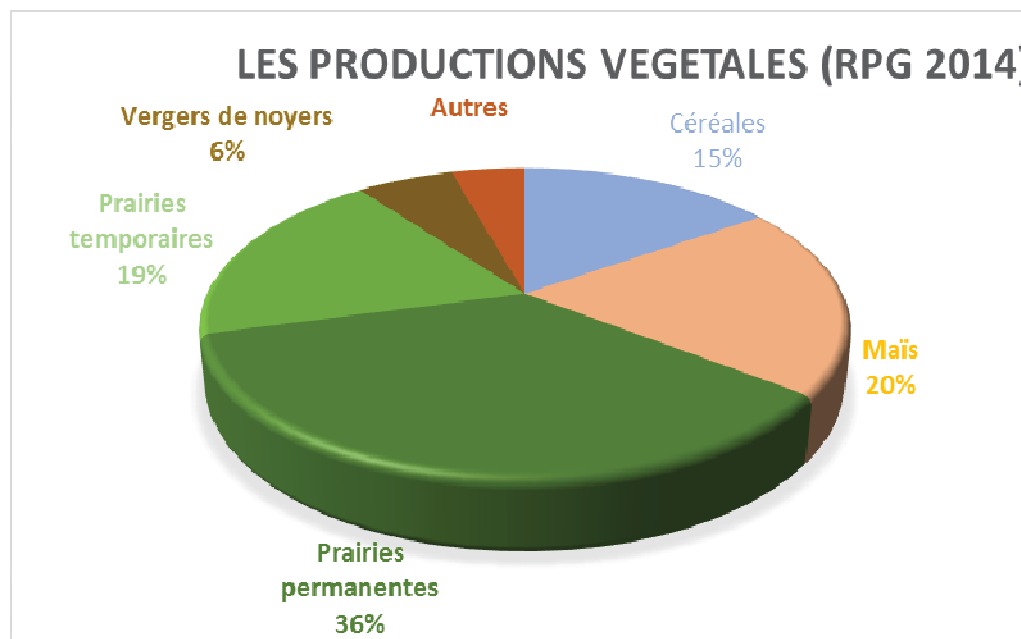
La commune du Buisson de Cadouin comptabilise environ 870 ha de SAU déclarées à la PAC en 2014, ce qui correspond à environ de 17% de la superficie totale du territoire.

En terme de répartition, les prairies (temporaires et permanentes) représentent 55 % de la SAU³, les céréales 15 % et le maïs 20 %.

Les fruits à coque (vergers de noyers) représentent 6 %.

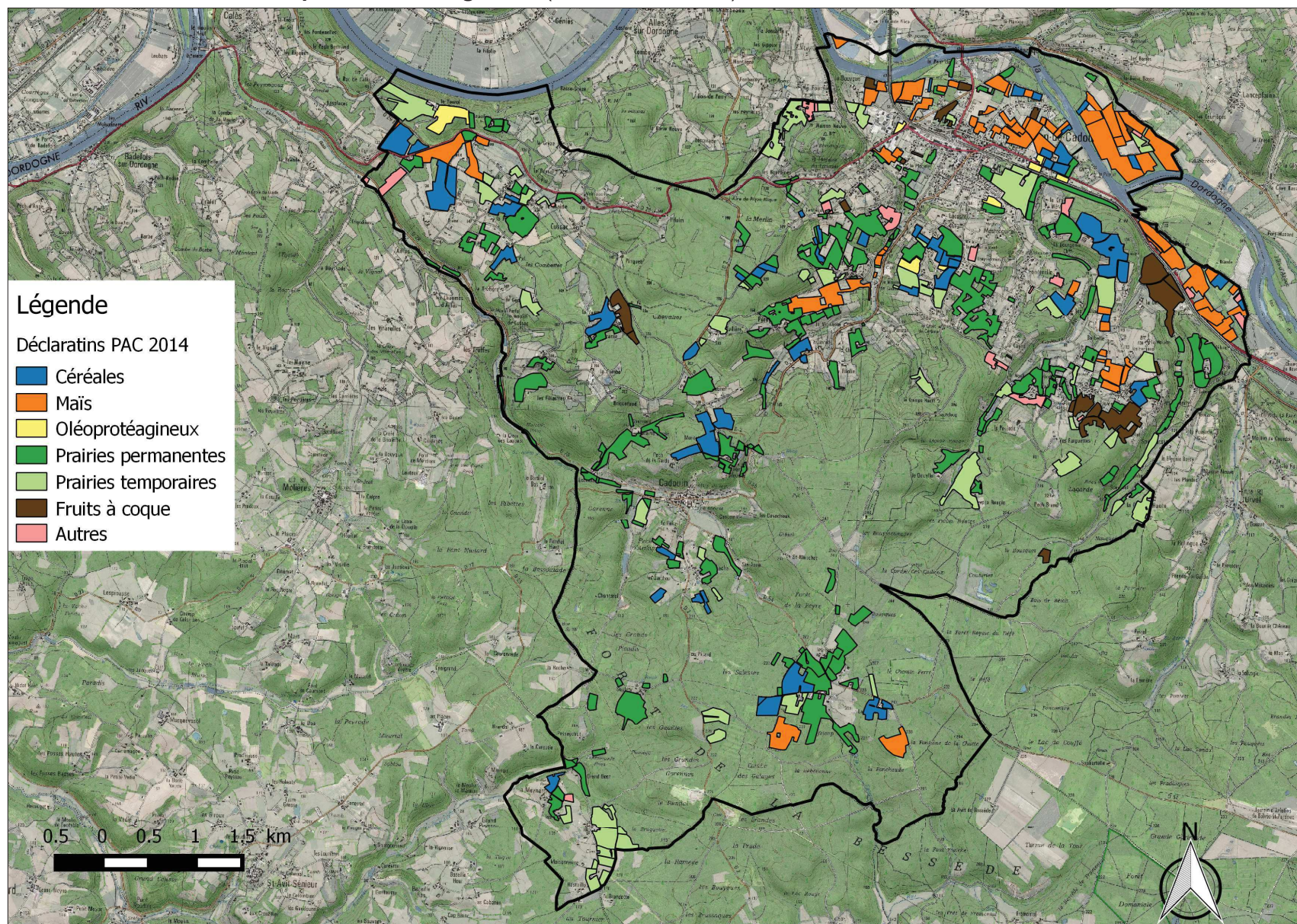
(cf. carte n° 9 – les productions végétales en 2014).

La production de maïs se concentre dans la vallée de la Dordogne sur des terres fertiles avec des possibilités d'irrigation.



³ Surface Agricole Utile

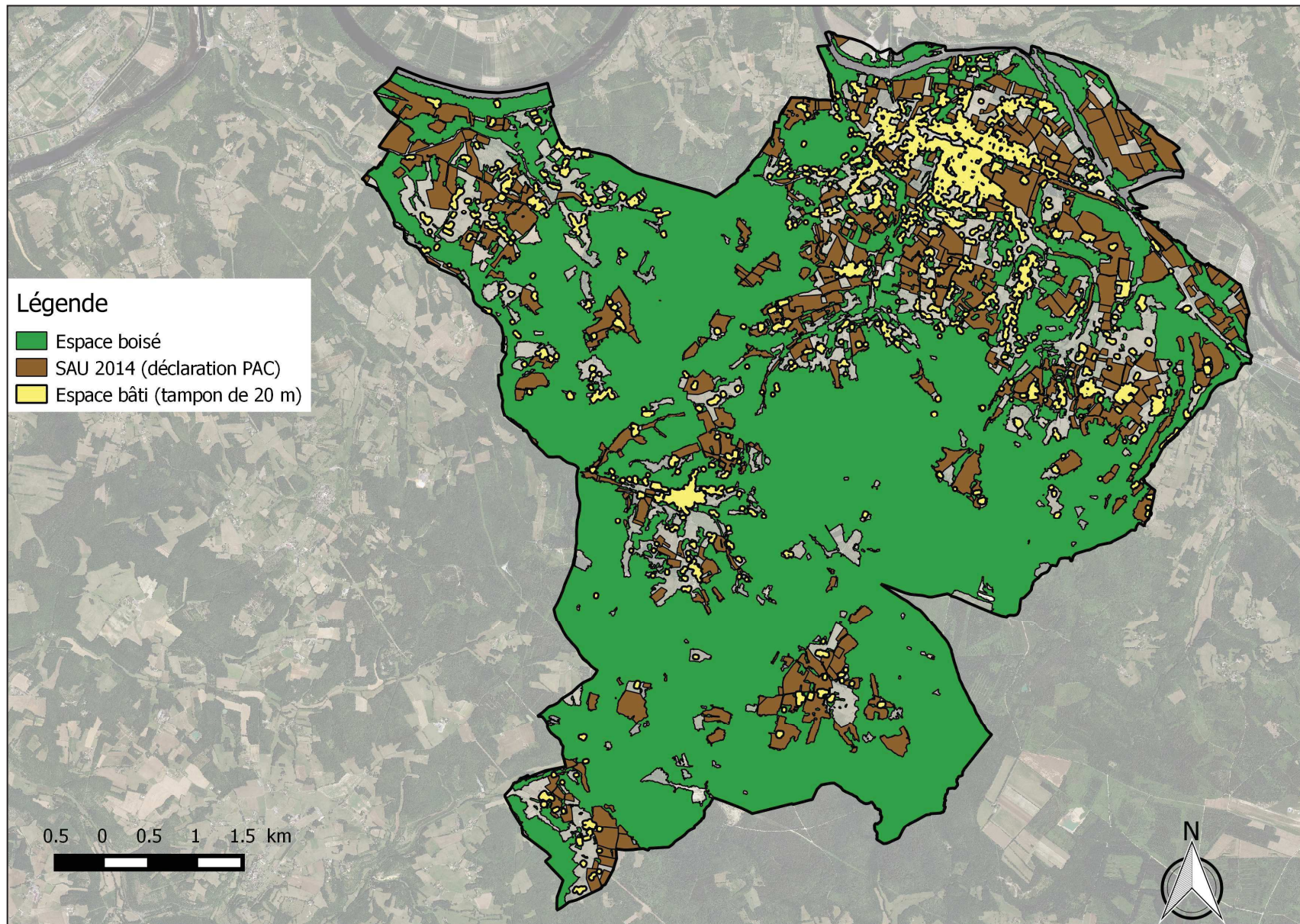
Carte N° 9 – Les différentes productions végétales (source RPG 2014)



Nous pouvons observer sur la commune quelques espaces ouverts non déclarés à la PAC. Il s'agit essentiellement de prairies et de vergers.

(Espaces non colorés sur la carte n° 10 ci-après).

Carte N° 10 – Les sites d’exploitation, l’occupation du sol (SAU et boisements) et les espaces non déclarés à la PAC (non colorés)



323 Les signes officiels de qualité

La commune du Buisson de Cadouin est concernée par 28 signes officiels de qualité et d'origine :

IGP Agneau du Périgord (IG/17/01)	IGP Périgord Dordogne blanc
IGP Pruneau d'Agen (IG/02/96)	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau blanc
IGP Atlantique blanc	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau rosé
IGP Atlantique primeur ou nouveau blanc	IGP Périgord Dordogne primeur ou nouveau rouge
IGP Atlantique primeur ou nouveau rosé	IGP Périgord Dordogne rosé
IGP Atlantique primeur ou nouveau rouge	IGP Périgord Dordogne rouge
IGP Atlantique rosé	IGP Périgord primeur ou nouveau blanc
IGP Atlantique rouge	IGP Périgord primeur ou nouveau rosé
IGP Canard à foie gras du sud-ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy (IG/06/95)	IGP Périgord rosé
IGP Jambon de Bayonne (IG/01/95)	IGP Périgord rouge
IGP Chapon du Périgord	IGP Périgord primeur ou nouveau rouge
IGP Poularde du Périgord	IGP Veau du Limousin (IG/39/94)
IGP Périgord blanc	IGP Porc du Sud-Ouest (IG/14/01)
Noix du Périgord AOC	IGP Fraise du Périgord (IG/16/97)

323 Les enjeux

Pour le territoire, les principaux enjeux agricoles sont de (d') :

- accompagner le maintien du tissu agricole et de l'activité
- prendre en compte les plans d'épandage et les sièges d'exploitations (et notamment les bâtiments d'élevage) dans les choix d'urbanisme
- accompagner les projets de diversification agricole

33 Les principaux risques et nuisances

331 Le risque inondation

La commune est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la rivière Dordogne.

(Voir carte n°11 ci-après)

332 L'aléa retrait gonflement des argiles

Les deux tiers de la commune sont concernés par cet aléa mais à un niveau moyen (B2).

(Voir carte n° 12 ci-après)

333 L'aléa mouvements de terrain et cavités

Une quarantaine de cavités et autres mouvements de terrains sont répertoriés sur le territoire du Buisson de Cadouin (Voir carte n°13 ci-après).

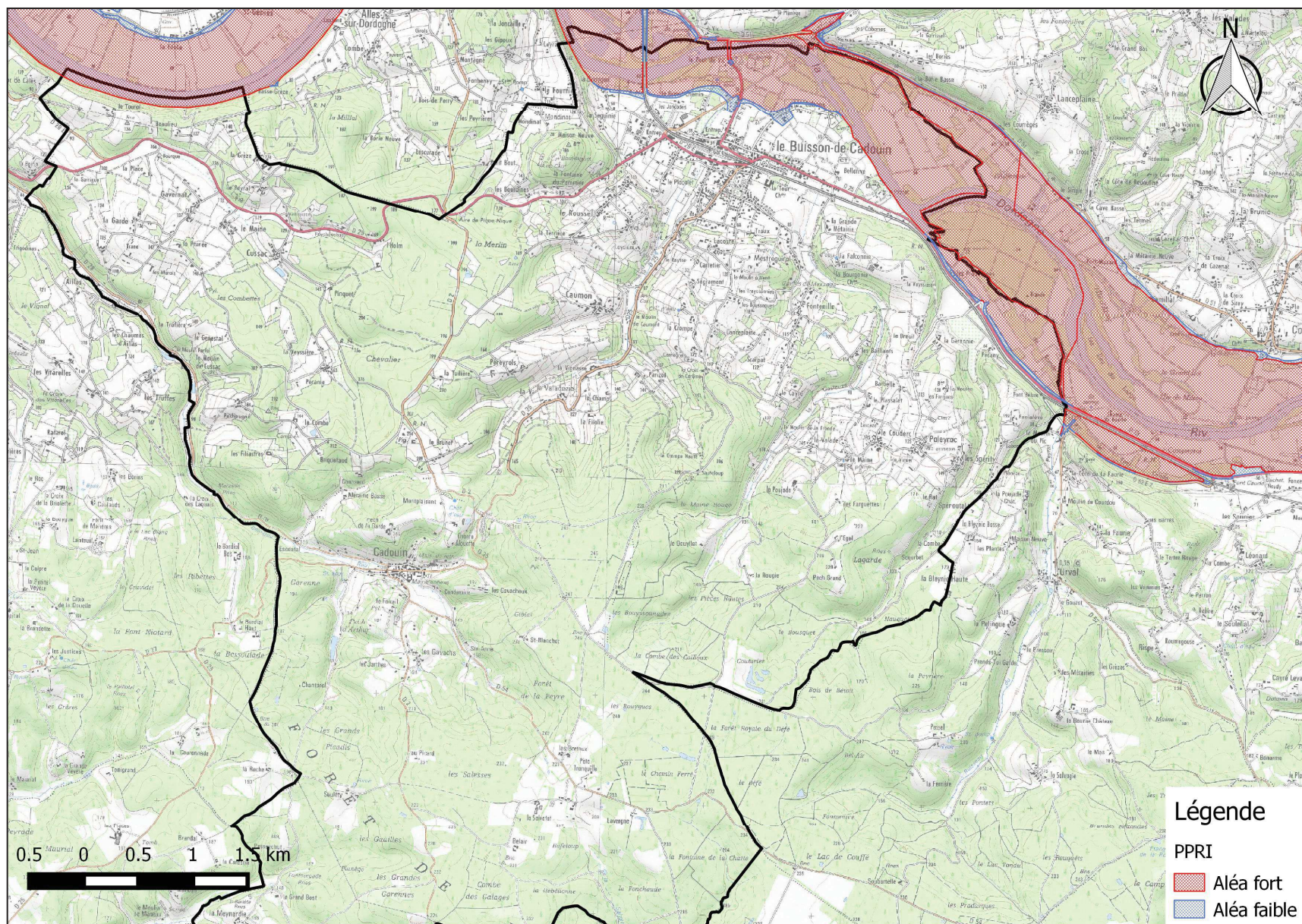
334 Le risque onde de submersion

La commune est concernée par le Plan Particulier d'Intervention (PPI) de l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort-les Orgues (arrêté Préfectoral du 26 octobre 2007).

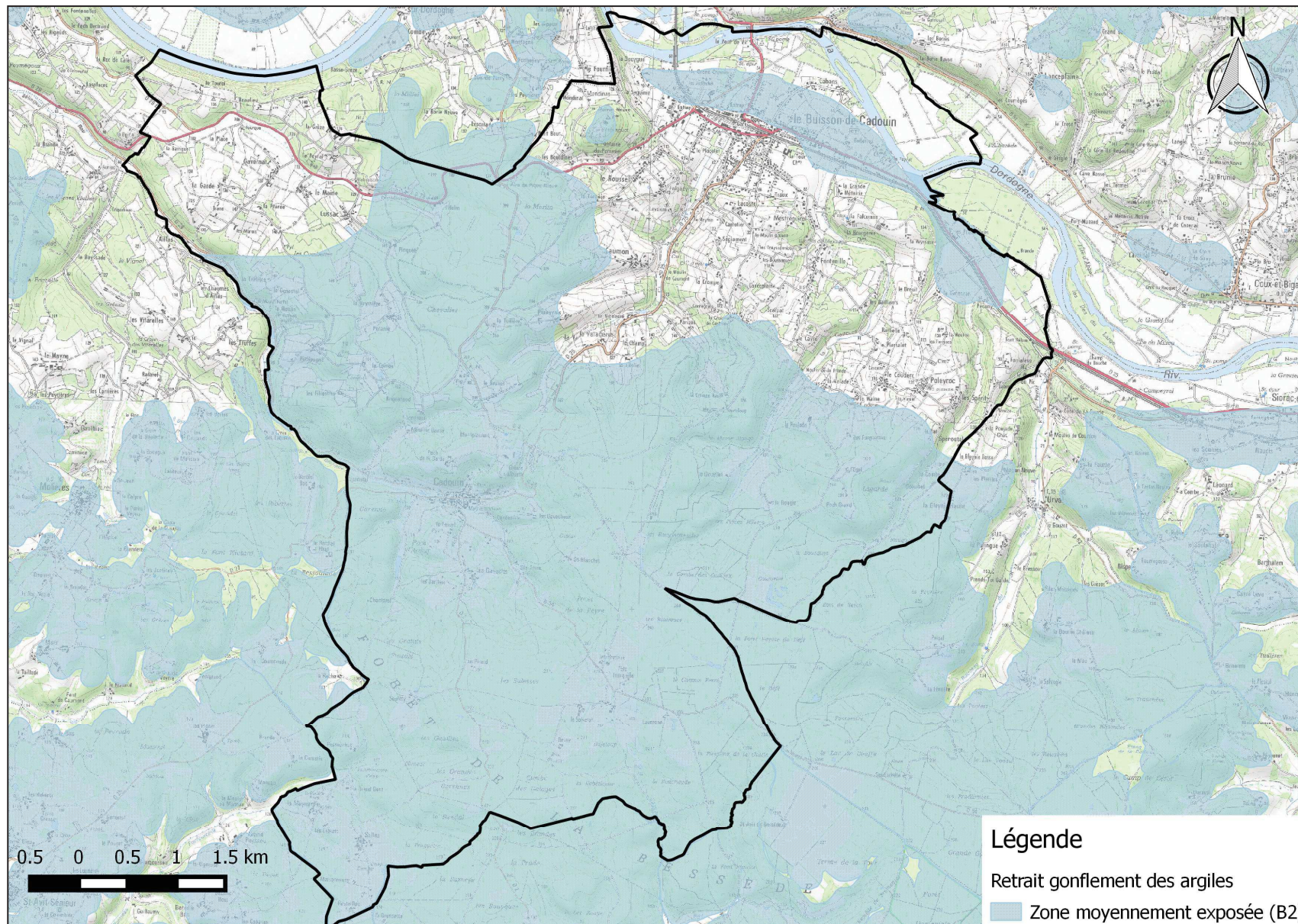
335 Le risque séisme

La commune est en zone 1 avec un risque de niveau très faible.

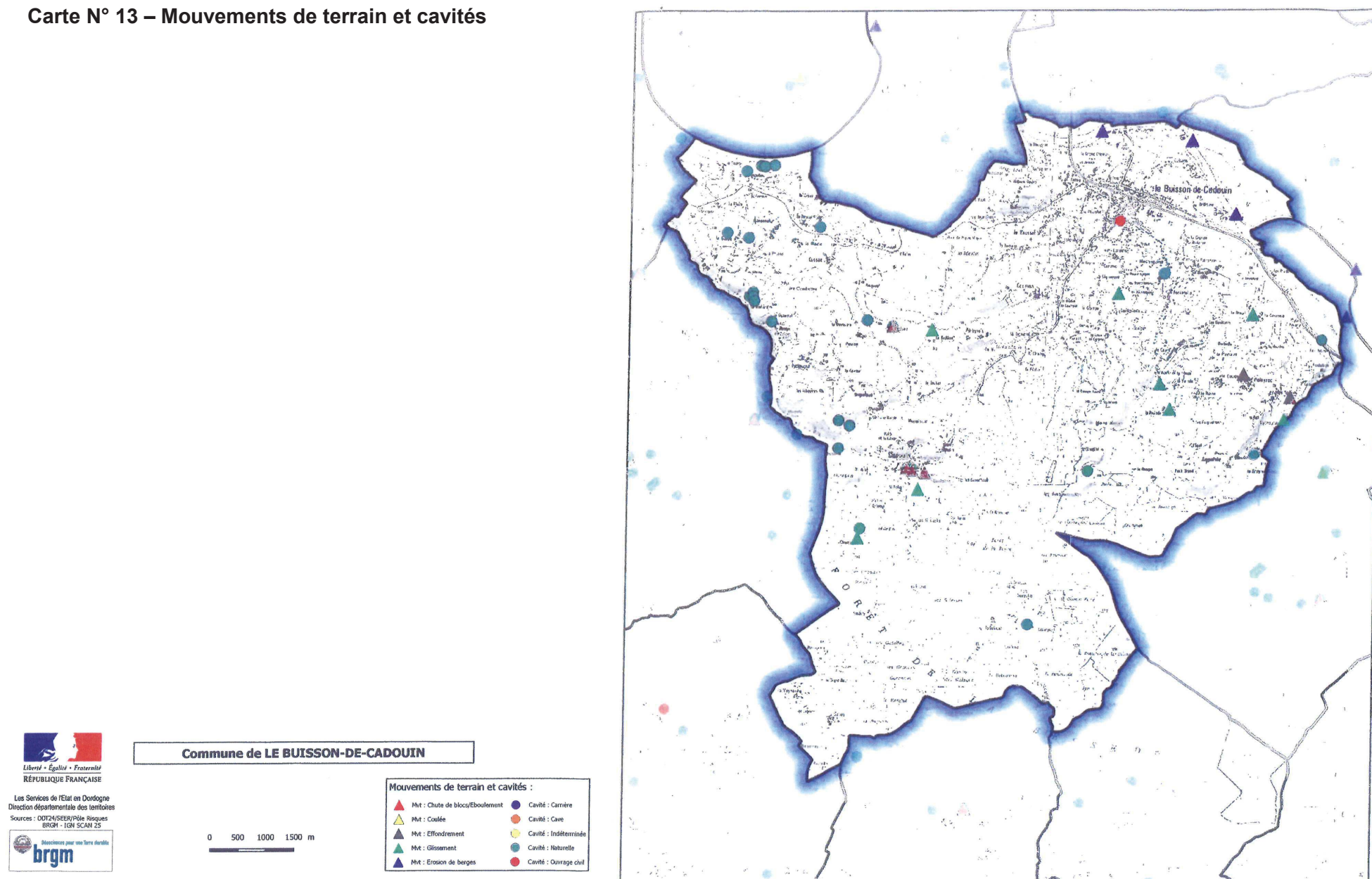
Carte N° 11 – Zonage du PPRI



Carte N° 12 – Zonage de l'aléa retrait gonflement des argiles



Carte N° 13 – Mouvements de terrain et cavités



334 Les nuisances sonores

La commune est concernée par le classement sonore approuvé par arrêté préfectoral du 06 novembre 2015 pour la route départementale D25 (catégories 3 et 4).

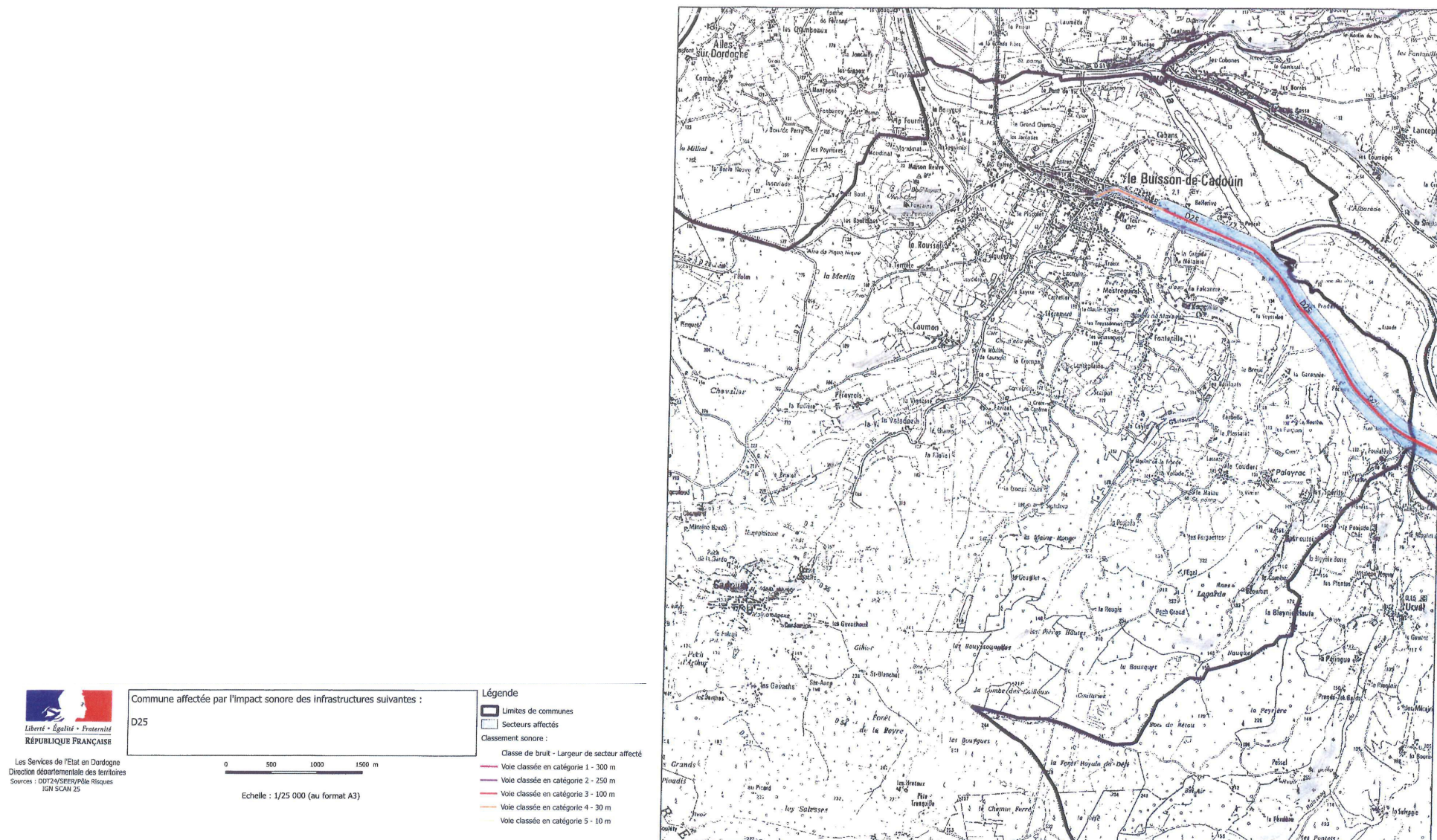
Voir carte N° 14 ci-après.

Carte N° 14 – Nuisances sonores

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Cartographie mise à jour suite aux nouveaux arrêtés de classement de novembre 2015

Commune de LE BUISSON-DE-CADOUIN



4 PRESENTATION DES MODIFICATIONS QUI SERONT APPORTEES AU DOCUMENT DANS LE CADRE DES ARTICLES L151-11 et L151-12 DU CODE DE L'URBANISME

41 Désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

411 Précisions réglementaires

Cette désignation est régie par l'article L151-11 du code de l'urbanisme (extrait ci-après)

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

412 Critères retenus et méthodologie de sélection des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

Les critères retenus

Les bâtiments qui ont **un intérêt architectural ou patrimonial** (constructions en pierre et couverture en tuiles) et qui ont perdu ou vont perdre leur usage d'origine. Il s'agit essentiellement de bâtiments dont l'usage était agricole.

Sont exclues les ruines où ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.

Les bâtiments concernés doivent bénéficier :

- d'un accès satisfaisant (carrossable et de dimension suffisante pour permettre le passage d'un camion de pompiers),
- de la proximité des réseaux d'eau et d'électricité (moins de 100 m),
- de la proximité d'un point de défense incendie (moins de 200 m par voie carrossable avec une tolérance de 400 m en milieu rural).

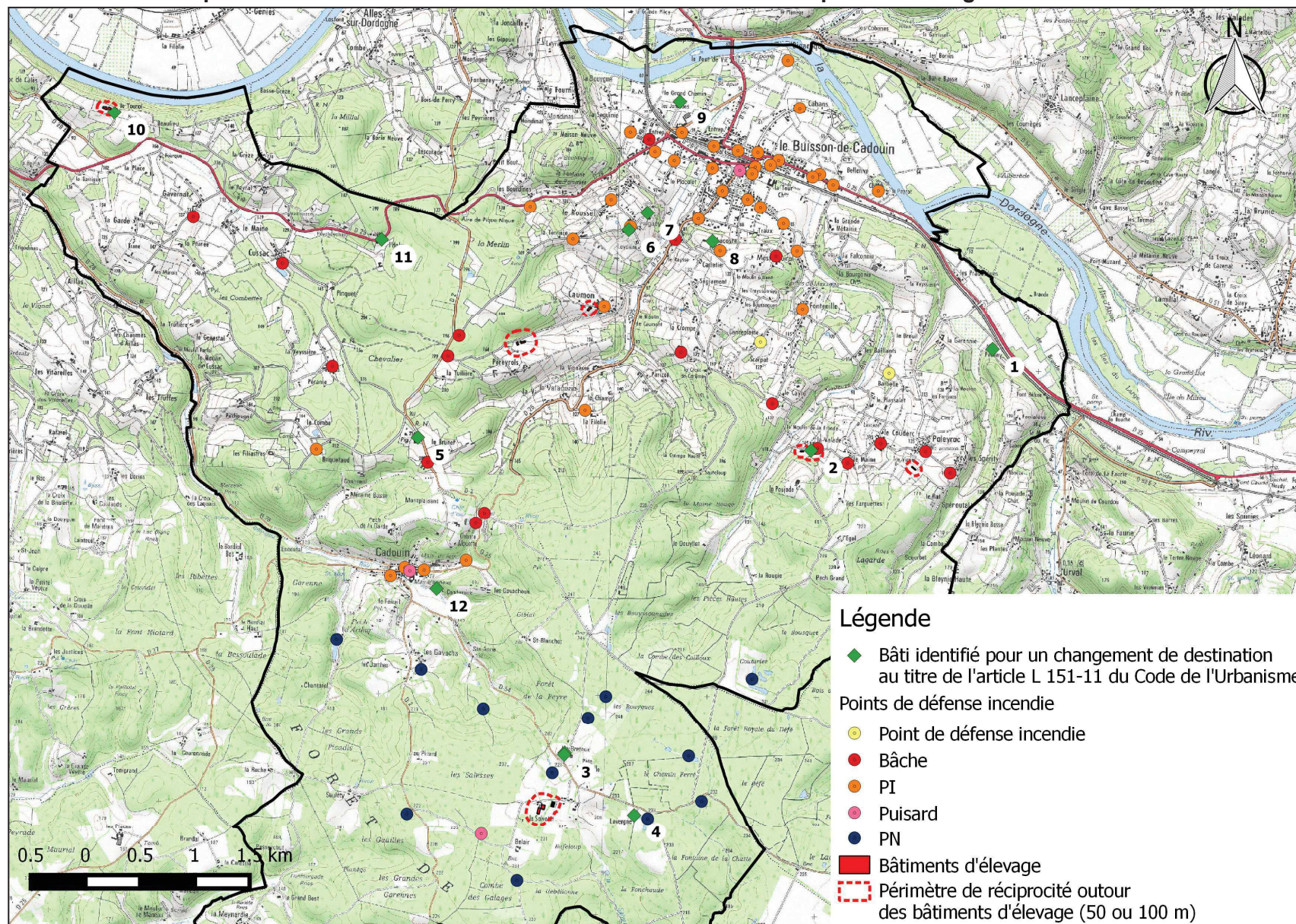
(Voir carte n° 13 ci-après)

Méthodologie

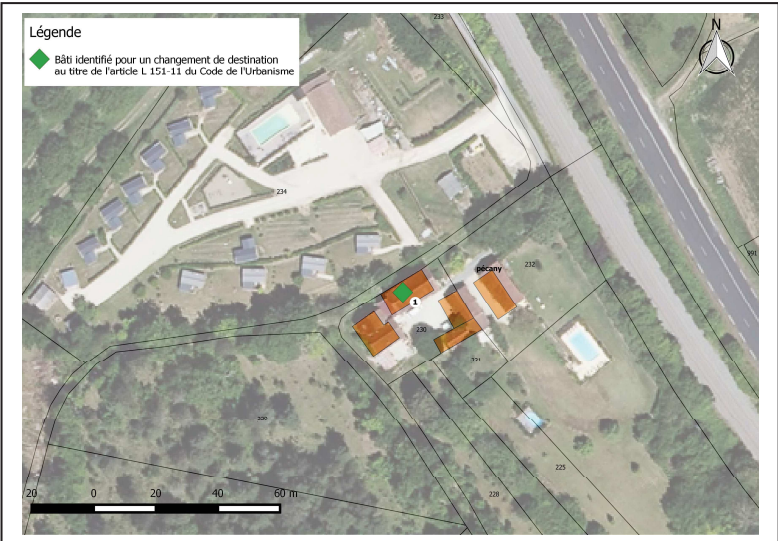


Pour chaque bâti identifié, une visite de terrain a permis de vérifier l'état de la construction et son impact sur la qualité paysagère du site.

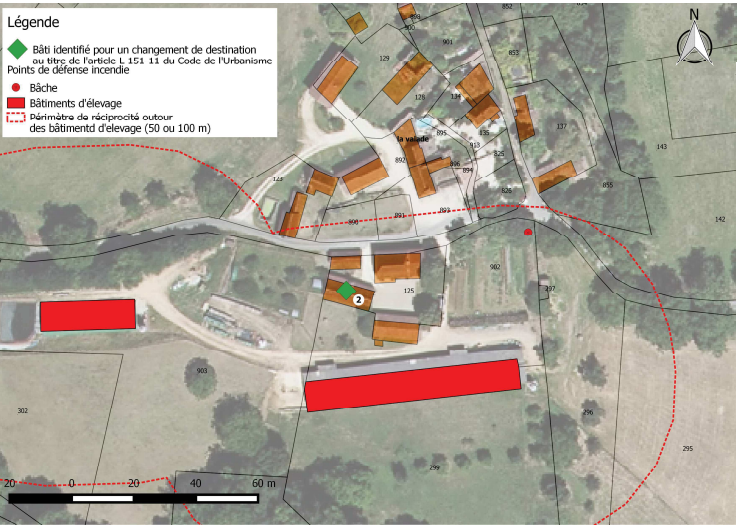

L'actualisation du diagnostic agricole a permis de vérifier pour chaque bâti identifié qu'il ne compromet pas l'activité agricole (éloignement suffisant notamment des bâtiments d'élevage et des plans d'épandage).

Carte N° 13 – Récapitulatif de la défense incendie et des bâtiments identifiés pour un changement de destination





413 Liste des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N

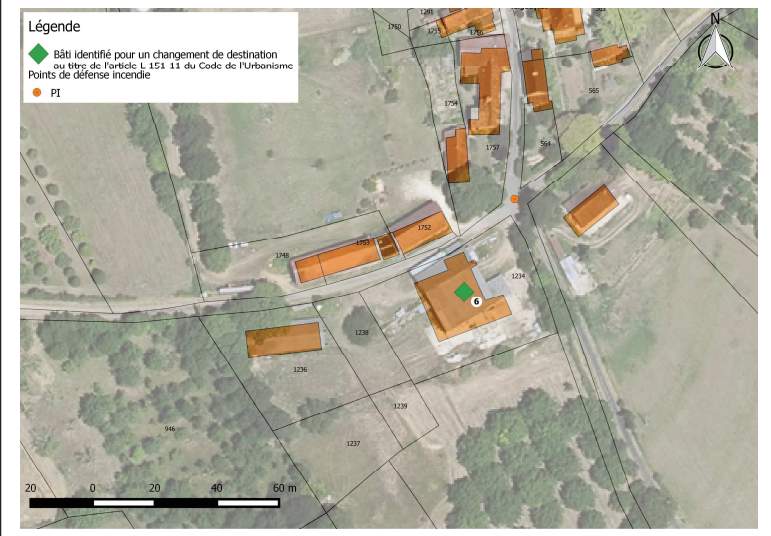

Numéro Lieu-dit Type de zone	Descriptif	Parcelle(s) Concernée(s)	Visuels photographique
1 Pécany Zone N	<p>Grange en pierre et couverture en tuiles mécaniques, située sur un site d'accueil touristique.</p> <p>Ce secteur est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2) et les dispositions du classement sonore en catégorie 3.</p> 	OA 230	 

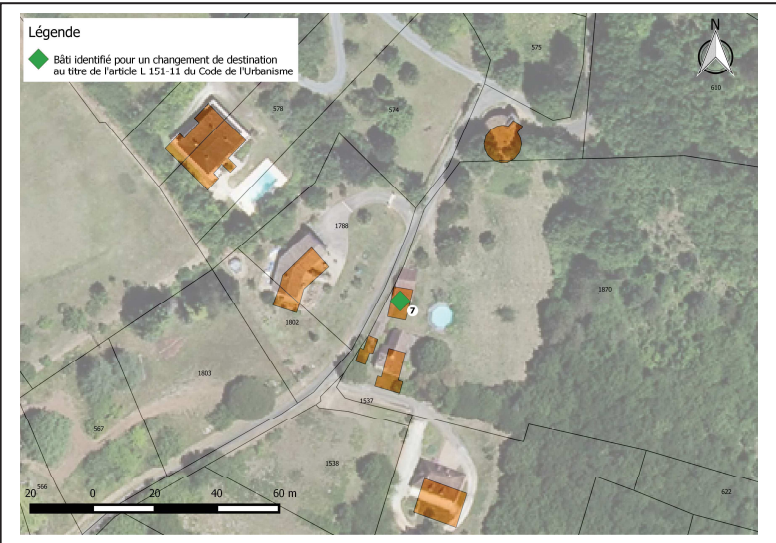

<p>2</p> <p>La Valade</p> <p>Zone A</p>	<p>Grange de caractère en pierre. Toiture à forte pente, couverture en tuiles plates</p> <p>Les bâtis sont sur un site d'exploitation avec un bâtiment d'élevage situé à moins de 100 m.</p> <p>Le projet de changement de destination rentrera dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> <div data-bbox="465 624 1240 1169"> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bâti identifié pour un changement de destination ou titre de l'article L. 151 11 du Code de l'Urbanisme ● Points de défense incendie ● Bâche ■ Bâtiments d'élevage --- Périmètre de proximité autour des bâtiments d'élevage (50 ou 100 m)  </div>	<p>315 OC 125</p>	
---	--	-------------------	---

<p>3</p> <p>Les Bretoux</p> <p>Zone A</p>	<p>Deux constructions traditionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une grange en pierre avec les murs crépis. Couverture en tuiles canal - un ancien séchoir à tabac en bois avec une couverture en tuiles plates. <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> <div data-bbox="472 520 1247 1066"> <p>Légende</p> <p>◆ Bâti identifié pour un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme</p>  </div>	<p>072 OA 440</p>	 
---	---	-------------------	--

<p>4</p> <p>Lavergne</p> <p>Zone A</p>	<p>Grange traditionnelle en pierre et bardage bois. Le bâti a une forme en L.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> 	<p>072 OB 64</p>	 
--	---	------------------	--

<p>5</p> <p>Brunet</p> <p>Zone A</p>	<p>Une grange traditionnelle en pierre qui tombe en ruine. Couverture en tuiles plates.</p> <p>Le plan d'épandage situé au sud fait l'objet d'un recul de 100 m du fait de la présence d'un logement en face de la grange.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> <div data-bbox="465 571 1243 1118">  </div>	<p>OD 233</p>	
--------------------------------------	--	---------------	---

<p>6</p> <p>Les Près de Cugnac Ouest</p> <p>Zone A</p>	<p>Ancienne grange de grande dimension avec un habillage en bardage bois.</p> 	<p>OB 1234</p>	
--	--	----------------	--

<p>7</p> <p>Les Près de Cugnac Ouest</p> <p>Zone A</p>	<p>Grange traditionnelle en pierre. Couverture en tuiles mécaniques.</p> 	<p>OB 1870</p>	
--	---	----------------	--

8

Lacoste




Zone A

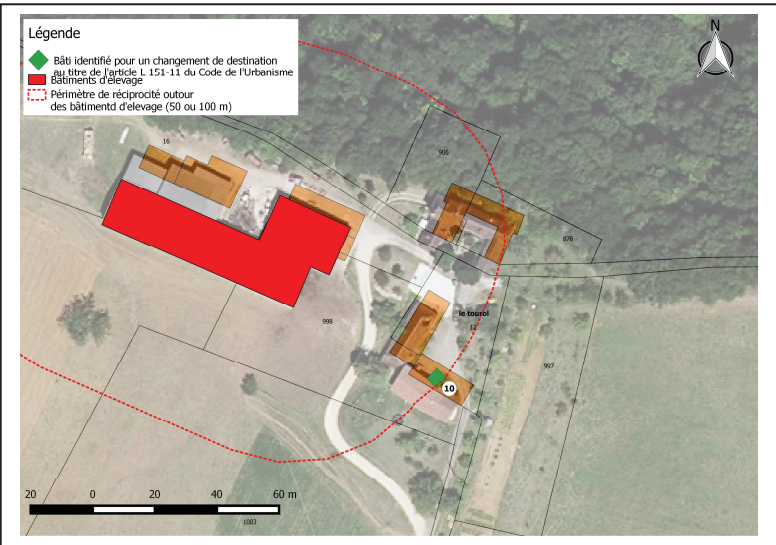


Ancien séchoir à tabac en briques.
Couverture en tuiles mécaniques.

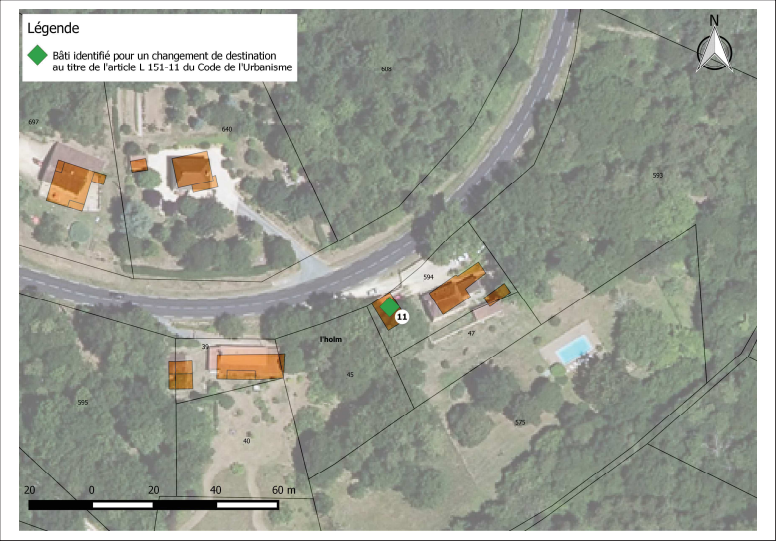







OA 2068

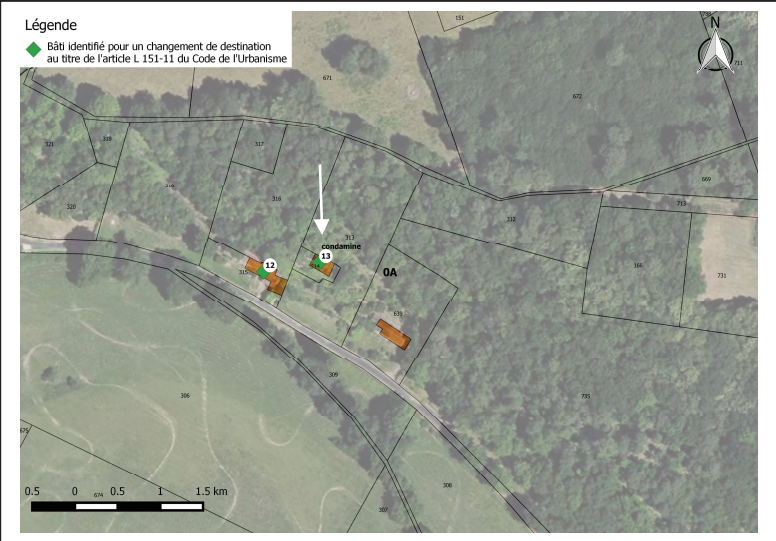
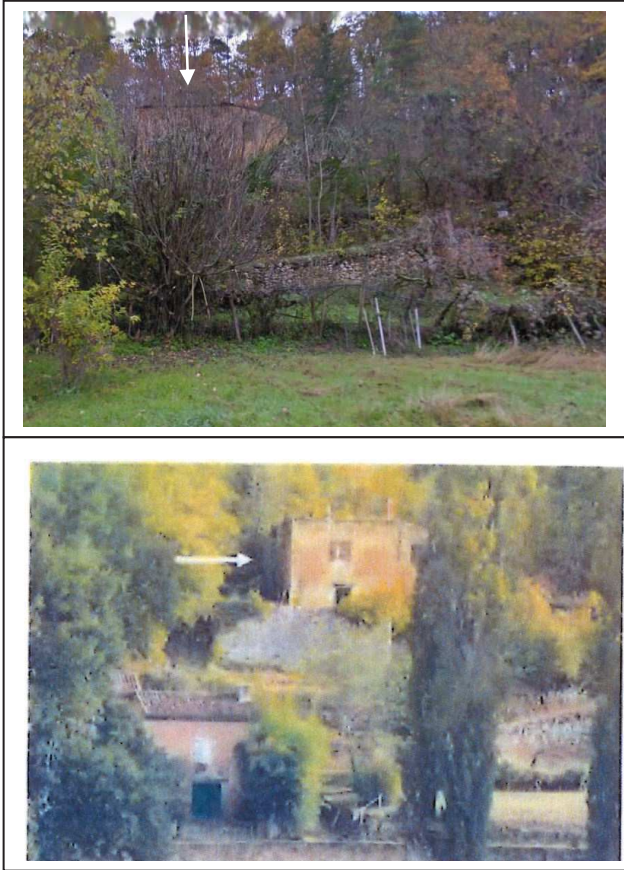


<p>9</p> <p>Les Joncades</p> <p>Zone A</p>	<p>Ancienne pépinière dont l'usage pourrait évoluer vers du logement. Couverture en tuiles canal.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> <div data-bbox="472 448 1245 991"> <p>Légende</p> <p>◆ Bâti identifié pour un changement de destination ou titre de l'article L 151 11 du Code de l'Urbanisme</p>  </div>	<p>OB 1939</p>	 
--	--	----------------	--

<p>10</p> <p>Le Tourol</p> <p>Zone A</p>	<p>Grange en pierre d'environ 200 m², attenante à un bâtiment en cours de rénovation.</p> <p>Le bâti est sur un site d'exploitation avec un bâtiment d'élevage situé à moins de 100 m.</p> <p>Le projet de changement de destination rentrera dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole.</p> 	<p>OE 12</p>	 
--	--	--------------	--

<p>11</p> <p>Lolm</p> <p>Zone N</p>	<p>Bâti traditionnel en pierre Couverture en tuiles mécaniques. Projet de transformation en gîte.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2).</p> 	<p>OD 594</p>	 
-------------------------------------	--	---------------	---

<p>12</p> <p>La Condamine</p> <p>Zone N</p>	<p>Construction qui a perdu son usage de logement et qui est actuellement utilisée comme remise.</p> <p>Projet de réhabilitation de cette construction traditionnelle en pierre avec une couverture en tuiles canal.</p> <p>Cette parcelle est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles (catégorie B2) et est située à moins de 100 mètres d'une cavité recensée par le BRGM (effondrement).</p> <div data-bbox="463 563 1238 1107"> <p>Légende</p> <p>◆ Bâti identifié pour un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme</p>  </div>	<p>072 OA 315</p>	 
---	--	-------------------	--

<p>13</p> <p>La Condamine</p> <p>Zone N</p>	<p>Demande de changement de destination exprimée dans le cadre de l'enquête publique pour un bâti en pierre ne possédant plus de toiture.</p> 	<p>072 OA 315</p>	
---	--	-------------------	--

42 Modification du règlement écrit afin de permettre pour les bâtiments d'habitation existants, les extensions et la construction d'annexes en zones N et A

421 Précisions réglementaires

Cette modification du règlement écrit est régie par l'article L151-12 du code de l'urbanisme

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

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

422 Définitions et méthodologie de réglementation des extensions et construction d'annexes des logements situés en zones A et N

Définitions

Les extensions correspondent à des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Méthodologie

La commission urbanisme a défini des règles en s'appuyant sur les évolutions apportées aux logements existants en zone A et N, sur ces dernières années.

423 Les critères retenus

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées. Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Zone d'implantation (articles A8 et N8 du règlement écrit) :

Article A8 : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'activité agricole ni aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Article N8 : La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Conditions d'emprise (articles A9 et N9 du règlement écrit) :

Article A9 :

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m² et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

Non réglementée dans les autres cas.

Article N9 : En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur NI, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0.10

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0.01

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m² et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

Ne sera autorisé qu'une extension tous les 10 ans.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

Conditions de hauteur (articles A10 et N10 du règlement écrit) :

Article A10 :

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit. En cas d'édifice existant à la date d'approbation du présent document et ne respectant pas cette disposition, la hauteur maximale autorisée pour les extensions ou la reconstruction sera la hauteur du bâtiment d'origine à condition de respecter les prescriptions de l'article 11.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

Article N10 :

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

Aspect extérieur des constructions (articles A11 et N11 du règlement écrit) :

Article A11 :

1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

~~Conformément à l'article R111.1 du au code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit code rappelées ci après restent applicables :~~ les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Constructions nouvelles

Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de « canalites » imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

Extensions :

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

3) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m² ou s'ils sont édifiés en façade.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. La partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif

Article N11 :

1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du [au](#) code de l'urbanisme, ~~les dispositions de l'article R 111.21 dudit code~~ ~~rappelées ci après~~ ~~restent applicables~~ : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Constructions nouvelles

Adaptation au terrain et à son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

Implantation, sens des façades

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façade existants et leur continuité.

Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings....) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume :

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits :

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

Extensions :

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

3) Bâtiments annexes.

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m² ou s'ils sont édifiés en façade

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre en façade de l'espace public ou collectif.

5 JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU

Les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont conformes aux obligations de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En effet, la réalisation d'un diagnostic agricole, des précisions apportées sur l'état initial de l'environnement et un travail de terrain permettent d'affirmer que **les douze bâtiments ou groupes de bâtiments Identifiés** ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité des paysages.

Pour chacun de ces bâtiments, la commission urbanisme a également vérifié la présence d'un accès satisfaisant (carrossable et de dimension suffisante pour permettre le passage d'un camion de pompiers), la proximité des réseaux d'eau et d'électricité (moins de 100 m) et enfin la proximité d'un point de défense incendie (moins de 200 m par voie carrossable avec une tolérance de 400 m en milieu rural).

Les bâtiments identifiés ne vont pas à l'encontre des enjeux de maintien de l'activité agricole, par la :

- La prise en compte les plans d'épandage et des bâtiments d'élevage
- l'accompagnement des projets de diversification agricole

Pour les bâtiments situés à Lavalade (en 2) et au Tourol (en 10), les changements de destination rentreront dans le cadre de projets de diversification de l'activité agricole.

Les bâtiments identifiés ne vont pas à l'encontre des enjeux de préservation du milieu naturel, qui sont de :

- Préserver des boisements de feuillus et forêts mixtes
- Préserver des boisements de conifères et milieux associés
- Préserver des pelouses sèches
- Préserver des zones humides en fond de vallée

Compte tenu de ce qui vient d'être écrit précédemment et pour l'ensemble des bâtiments identifiés pour un changement de destination, il n'y a pas atteinte au caractère naturel et agricole de la zone.

Les conditions d'extensions ou de construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation situés en zone A ou N sont également conformes aux obligations de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. La commission urbanisme a défini des règles en s'appuyant sur les évolutions apportées aux logements existants en zone A et N., ainsi les conditions d'extensions et de constructions d'annexes, par leur caractère mesuré et adapté au contexte local, permettront une bonne insertion dans l'environnement et seront compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Impact éventuel des évolutions apportées par la modification du PLU sur Natura 2000

Les douze bâtiments identifiés pour un changement de destination se situent au plus près à 200 m environ du site Natura 2000 le plus proche (rivière Dordogne) et au plus loin à environ 6 km. Compte tenu du faible nombre de bâtiment concerné et de leur éloignement de la rivière Dordogne, l'impact sur Natura 2000 est considéré comme inexistant ou négligeable.

S'agissant des extensions et constructions d'annexes pour les bâtiments d'habitation situées en zone A ou N du PLU, l'impact est également considéré comme inexistant ou négligeable sachant que toutes les habitations du territoire se situent au-delà de la zone Natura 2000. (Voir carte n°14 ci-après).

Evaluation de la modification du PLU sur les risques et aléas

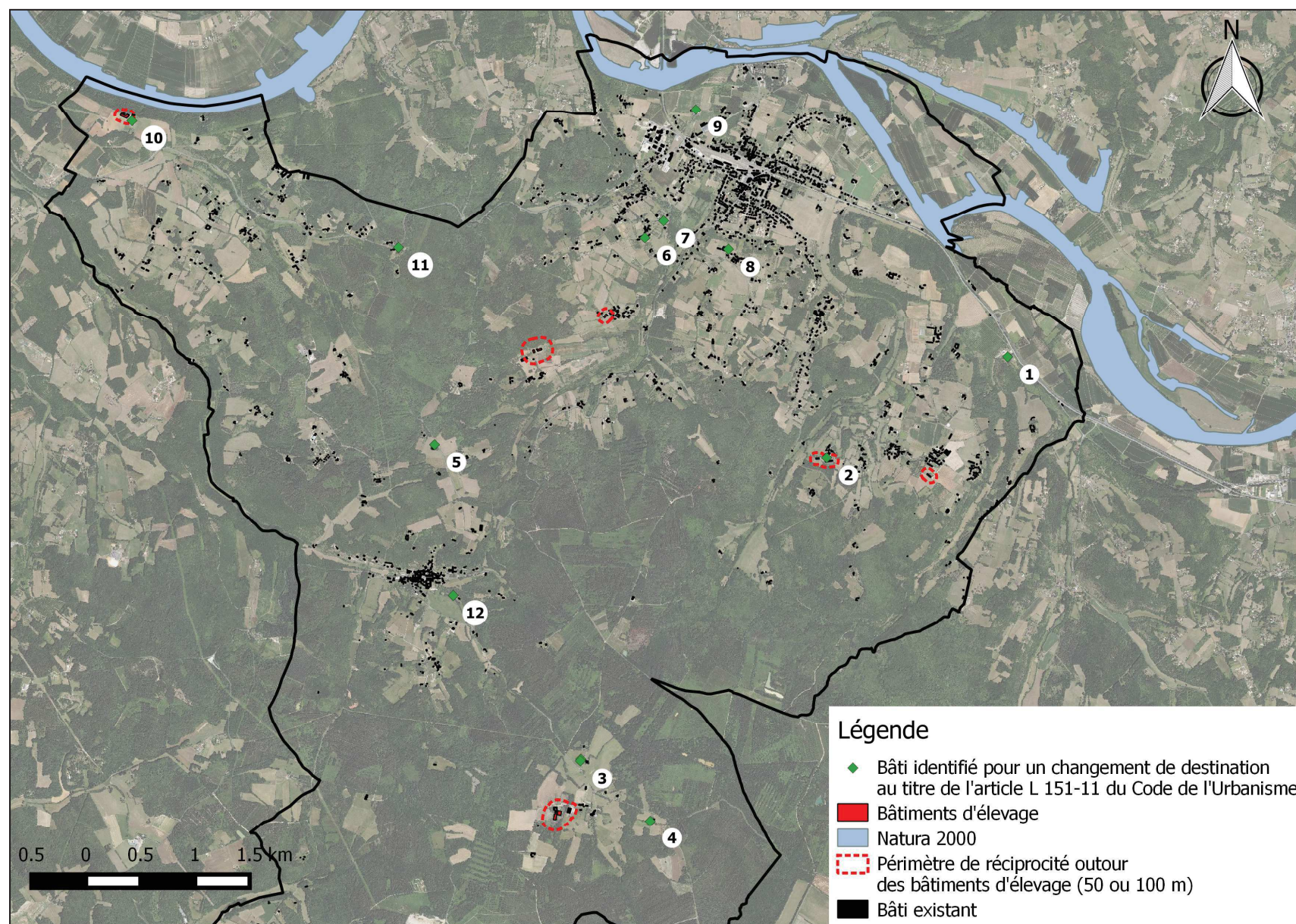
Les douze bâtiments identifiés pour un changement de destination se situent au-delà du zonage du PPRI.

(Voir carte n°15 ci-après).

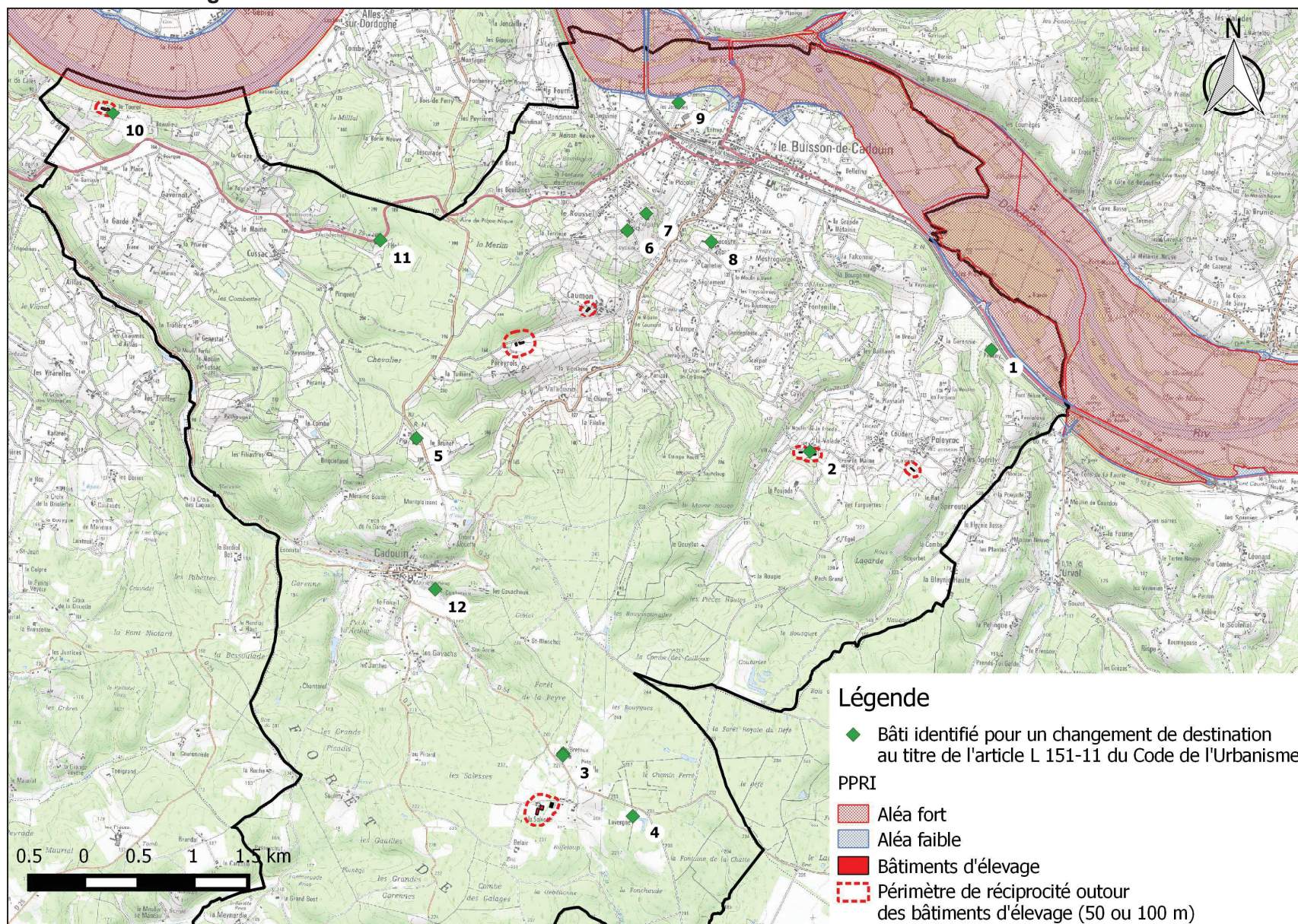
S'agissant du risque retrait gonflement des argiles et pour les secteurs concernés par ce risque, les extensions et constructions d'annexes devront suivre les recommandations du règlement situé en annexe 1.

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Buisson de Cadouin est conforme aux articles L153-36 à L153-38 et L143-40 du Code de l'Urbanisme, n'a pas d'impact ou un impact négligeable sur Natura 2000, tient compte de l'activité agricole et des milieux naturels ainsi que des risques et aléas.

Carte N° 14 – Changements de destination et proximité de Natura 2000



Carte N° 15 – Changements de destination et PPRI



Annexe 1 : Description des phénomènes « retrait gonflement des argiles » - modèle de règlement - préconisations et illustrations

Description des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et de leurs conséquences

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse.

Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés « argiles », « glaises », « marnes » ou « limons ». Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : collant aux mains, parfois « plastiques », lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique.

1. Introduction aux problèmes de « retrait-gonflement »

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Cette variation de volume est accompagnée d'une modification des caractéristiques mécaniques de ces sols.

Ces variations sont donc essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais une modification de l'équilibre hydrique établi (imperméabilisation, drainage, concentration de rejet d'eau pluviale....) ou une conception des fondations du bâtiment inadaptée à ces terrains sensibles peut tout à fait jouer un rôle pathogène.

La construction d'un bâtiment débute généralement par l'ouverture d'une fouille qui se traduit par une diminution de la charge appliquée sur le terrain d'assise. Cette diminution de charge peut provoquer un gonflement du sol en cas d'ouverture prolongée de la fouille (c'est pourquoi il est préconisé de limiter au maximum sa durée d'ouverture).

La contrainte appliquée augmente lors de la construction du bâtiment, et s'oppose plus ou moins au gonflement éventuel du sol. On constate en tout cas que plus le bâtiment est léger, plus la surcharge sur le terrain sera faible et donc plus l'amplitude des mouvements liés au phénomène de retrait-gonflement sera grande.

Une fois le bâtiment construit, la surface du sol qu'il occupe devient imperméable. L'évaporation ne peut plus se produire qu'en périphérie de la maison. Il apparaît donc un gradient entre le centre du bâtiment (où le sol est en équilibre hydrique) et les façades, ce qui explique que les fissures apparaissent de façon préférentielle dans les angles.

Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement. Le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Contrairement à un phénomène de tassement des sols de remblais, dont les effets diminuent avec le temps, les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis

s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de « retrait-gonflement » dépendent essentiellement :

- des caractéristiques du sol (nature, géométrie, hétérogénéité) ;
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau : plus la couche de sol concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables ;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...) ;
- de facteurs d'environnement tels que :
 - . la végétation ;
 - . la topographie (pente) ;
 - . la présence d'eaux souterraines (nappe, source...) ;
 - . l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Ces considérations générales sur le mécanisme de retrait-gonflement permettent de mieux comprendre comment se produisent les sinistres « sécheresse » liés à des mouvements différentiels du sol argileux et quels sont les facteurs qui interviennent dans le processus. On distingue pour cela les facteurs de prédisposition (conditions nécessaires à l'apparition de ce phénomène), qui déterminent la répartition spatiale de l'aléa, et des facteurs qui vont influencer ce phénomène soit en le provoquant (facteurs de déclenchement), soit en accentuant les effets (facteurs aggravants).

2. Facteurs intervenant dans le mécanisme

2.1. Facteurs de prédisposition

Il s'agit des facteurs dont la présence induit le phénomène de retrait-gonflement mais ne suffit pas à le déclencher. Ces facteurs sont fixes ou évoluent très lentement avec le temps. Ils conditionnent la répartition spatiale du phénomène et permettent de caractériser la susceptibilité du milieu.

Vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, la nature lithologique du sol constitue le facteur de prédisposition prédominant. Les terrains susceptibles de retrait-gonflement sont des formations argileuses au sens large, mais leur nature peut être très variable : dépôts sédimentaires argileux, calcaires argileux, marno-calcaires, dépôts alluvionnaires, colluvions, roches éruptives ou métamorphiques altérées, etc.

La géométrie de la formation géologique a une influence dans la mesure où l'épaisseur de la couche de sol argileux joue sur l'amplitude du phénomène. Une formation argileuse continue sera plus dangereuse qu'un simple inter-lit argileux entre deux bancs calcaires. Mais cette dernière configuration peut dans certains cas conduire à l'apparition de désordres.

Le facteur principal est cependant lié à la nature minéralogique des composants argileux présents dans le sol. Un sol est généralement constitué d'un mélange de différents minéraux dont certains présentent une plus grande aptitude au phénomène de retrait-gonflement. Il s'agit essentiellement des smectites (famille de minéraux argileux tels que la montmorillonite), de certains interstratifiés, de la vermiculite et de certaines chlorites.

Les conditions d'évolution du sol après dépôt jouent également. Le contexte paléoclimatique auquel le sol a été soumis est susceptible de provoquer une évolution de sa composition minéralogique : une altération en climat chaud et humide (de type intertropical) facilite la formation de minéraux argileux gonflants. L'évolution des contraintes mécaniques appliquées intervient aussi : un dépôt vasard à structure lâche sera plus sensible au retrait qu'un matériau « surconsolidé » (sol ancien ayant subi un chargement supérieur à celui des terrains sus-jacents actuels), lequel présentera plutôt des risques de gonflement.

2.2. Facteurs déclenchants et/ou aggravants

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement mais qui n'ont d'effet significatif que s'il existe des facteurs de prédisposition préalables. La connaissance des facteurs déclenchants permet de déterminer l'occurrence du phénomène (autrement dit l'aléa et non plus seulement la susceptibilité).

Certains de ces facteurs ont plutôt un rôle aggravant : ils ne suffisent pas à eux seuls à déclencher le phénomène, mais leur présence contribue à en alourdir l'impact.

2.2.1. Phénomènes climatiques

Les variations climatiques constituent le principal facteur de déclenchement. Les deux paramètres importants sont les précipitations et l'évapotranspiration.

En l'absence de nappe phréatique, ces deux paramètres contribuent en effet fortement aux variations de teneurs en eau dans la tranche superficielle des sols (que l'on peut considérer comme les deux premiers mètres sous la surface du sol).

L'évapotranspiration est la somme de l'évaporation (liée aux conditions de température, de vent et d'ensoleillement) et de la transpiration (eau absorbée par la végétation). Elle est mesurée dans quelques stations météorologiques mais ne constitue jamais qu'une approximation puisqu'elle dépend étroitement des conditions locales de végétation.

On raisonne en général sur les hauteurs de pluies efficaces, qui correspondent aux précipitations diminuées de l'évapotranspiration. Malheureusement, il est très difficile de relier la répartition dans le temps des hauteurs de pluies efficaces avec l'évolution des teneurs en eau dans le sol, même si l'on observe évidemment qu'après une période de sécheresse prolongée la teneur en eau dans la tranche superficielle de sol a tendance à diminuer tandis que l'épaisseur de la tranche de sol concernée par la dessiccation augmente, et ceci d'autant plus que cette période se prolonge.

On peut établir des bilans hydriques en prenant en compte la quantité d'eau réellement infiltrée (ce qui suppose d'estimer non seulement l'évaporation mais aussi le ruissellement), mais toute la difficulté est de connaître la réserve utile des sols, c'est-à-dire leur capacité à

emmagasiner de l'eau et à la restituer ensuite (par évaporation ou en la transférant à la végétation par son système racinaire). Les bilans établis selon la méthode de Thornthwaite supposent arbitrairement que la réserve utile des sols est pleine en début d'année, alors que les évolutions de celle-ci peuvent être très variables.

2.2.2. Actions anthropiques

Certains sinistres « sécheresse » ne sont pas déclenchés par un phénomène climatique, par nature imprévisible, mais par une action humaine.

Des travaux d'aménagement, en modifiant la répartition des écoulements superficiels et souterrains, ainsi que les possibilités d'évaporation naturelle, peuvent entraîner des modifications dans l'évolution des teneurs en eau de la tranche de sol superficielle.

La mise en place de drains à proximité d'un bâtiment peut provoquer un abaissement local des teneurs en eau et entraîner des mouvements différentiels au voisinage. Inversement, une fuite dans un réseau enterré augmente localement la teneur en eau et peut provoquer, outre une érosion localisée, un gonflement du sol qui déstabilisera un bâtiment situé à proximité. Dans le cas d'une conduite d'eaux usées, le phénomène peut d'ailleurs être aggravé par la présence de certains ions qui modifient le comportement mécanique des argiles et accentuent leurs déformations.

La concentration d'eau pluviale ou de ruissellement au droit de la construction joue en particulier un rôle pathogène déterminant.

Par ailleurs, la présence de sources de chaleur en sous-sol (four ou chaudière) à proximité d'un mur peut dans certains cas accentuer la dessiccation du sol dans le voisinage immédiat et entraîner l'apparition de désordres localisés.

Enfin, des défauts de conception de la construction tant au niveau des fondations (ancrage à des niveaux différents, bâtiment construit sur sous-sol partiel, etc.) que de la structure elle-même (par exemple, absence de joints entre bâtiments accolés mais fondés de manière différente) constituent un facteur aggravant indéniable qui explique l'apparition de désordres sur certains bâtiments, même en période de sécheresse à caractère non exceptionnel.

2.2.3. Conditions hydrogéologiques

La présence ou non d'une nappe, ainsi que l'évolution de son niveau en période de sécheresse, jouent un rôle important dans les manifestations du phénomène de retrait-gonflement.

La présence d'une nappe permanente à faible profondeur (c'est-à-dire à moins de 4 m sous le terrain naturel) permet en général d'éviter la dessiccation de la tranche de sol superficielle.

Inversement, le rabattement de la nappe (sous l'influence de pompes situées à proximité, ou du fait d'un abaissement généralisé du niveau) ou le tarissement des circulations d'eau superficielles en période de sécheresse provoque une aggravation de la dessiccation dans la tranche de sol soumise à l'évaporation.

Pour exemple, dans le cas d'une formation argileuse surmontant une couche sableuse habituellement saturée en eau, le dénoyage de cette dernière provoque l'arrêt des remontées capillaires dans le terrain argileux et contribue à sa dessiccation.

2.2.4. Topographie

Hormis les phénomènes de reptation en fonction de la pente, les constructions sur terrain pentu peuvent être propices à l'apparition de désordres issus de mouvements différentiels du terrain d'assise sous l'effet de retrait-gonflement.

En effet, plusieurs caractères propres à ces terrains sont à considérer :

- le ruissellement naturel limite leur recharge en eau, ce qui accentue le phénomène de dessiccation du sol;
- un terrain en pente exposé au Sud sera plus sensible à l'évaporation, du fait de l'ensoleillement, qu'un terrain plat ou exposé différemment ;
- les fondations étant généralement descendues partout à la même cote se trouvent de fait ancrées plus superficiellement du côté aval ;
- enfin, les fondations d'un bâtiment sur terrain pentu se comportent comme une barrière hydraulique vis-à-vis des circulations d'eaux dans les couches superficielles le long du versant. Le sol à l'amont tend donc à conserver une teneur en eau plus importante qu'à l'aval.

2.2.5. Végétation

La présence de végétation arborée à proximité d'un édifice construit sur sol sensible peut, à elle seule, constituer un facteur déclenchant, même si, le plus souvent, elle n'est qu'un élément aggravant.

Les racines des arbres soutirent l'eau contenue dans le sol, par un mécanisme de succion. Cette succion crée une dépression locale autour du système racinaire, ce qui se traduit par un gradient de teneur en eau dans le sol. Celui-ci étant en général faiblement perméable du fait de sa nature argileuse, le rééquilibrage des teneurs en eau est très lent.

Ce phénomène de succion peut alors provoquer un tassement localisé du sol autour de l'arbre. Si la distance au bâtiment n'est pas suffisante, cela peut entraîner des désordres au niveau des fondations, et à terme sur la bâtisse elle-même.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte se fait sentir jusqu'à une distance égale à une fois et demi sa hauteur. Les racines seront naturellement incitées à se développer en direction de la maison puisque celle-ci limite l'évaporation et maintient donc sous sa surface une zone de sol plus humide. Contrairement au processus d'évaporation qui affecte surtout la tranche superficielle des deux premiers mètres, les racines d'arbres ont une influence jusqu'à 4 à 5 m de profondeur, voire davantage.

Le phénomène sera d'autant plus important que l'arbre est en pleine croissance et qu'il a besoin de plus d'eau. Ainsi on considère qu'un peuplier ou un saule adulte a besoin de 300 l d'eau par jour en été. En France, les arbres considérés comme les plus dangereux du fait de leur influence sur les phénomènes de retrait, sont les chênes, les peupliers, les saules et les cèdres. Des massifs de buissons ou arbustes situés près des façades peuvent cependant causer aussi des dégâts.

Par ailleurs, des risques importants de désordres par gonflement de sols argileux sont susceptibles d'apparaître, souvent plusieurs années après la construction de bâtiments, lorsque ces derniers ont été implantés sur des terrains anciennement boisés et qui ont été défrichés pour les besoins du lotissement. La présence de ces arbres induisait en effet une modification importante de l'équilibre hydrique du sol, et ceci sur plusieurs mètres de profondeur. Leur suppression se traduit par une diminution progressive de la succion, l'eau

infiltrée n'étant plus absorbée par le système racinaire. Il s'ensuit un réajustement du profil hydrique, susceptible d'entraîner l'apparition d'un gonflement lent mais continu.

.3. Mécanismes et manifestations des désordres

Les mouvements différentiels du terrain d'assise d'une construction se traduisent par l'apparition de désordres qui affectent l'ensemble du bâti et qui sont en général les suivants :

Gros-œuvre :

- fissuration des structures enterrées ou aériennes ;
- déversement de structures fondées de manière hétérogène;
- désencastrement des éléments de charpente ou de chaînage ;
- dislocation des cloisons.

Second-œuvre :

- distorsion des ouvertures ;
- décollement des éléments composites (carrelage, plâtres...) ;
- rupture de tuyauteries et canalisations.

Aménagement extérieur :

- fissuration des terrasses ;
- décollement des bâtiments annexes, terrasses, perrons ;

La nature, l'intensité et la localisation de ces désordres dépendent de la structure de la construction, du type de fondation réalisée et bien sûr de l'importance des mouvements différentiels de terrain subis.

L'exemple type de la maison sinistrée par la sécheresse est :

- une maison individuelle (structure légère) ;
- à simple rez-de-chaussée avec dallage sur terre-plein voire sous-sol partiel ;
- fondée de façon relativement superficielle, généralement sur des semelles continues, peu ou non armées et peu profondes (inférieur à 80 cm) ;
- avec une structure en maçonnerie peu rigide, sans chaînage horizontal ;

et reposant sur un sol argileux.

Titre I - Portée du règlement

Article I-1 - Champ d'application

Le Buisson de C.

Le présent règlement s'applique à la commune de ▼ Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend les zones suivantes délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus :

- une zone fortement exposée (B1) ;
- une zone moyennement exposée (B2).

Le reste du territoire de la commune est en zone blanche, où aucun phénomène de retrait gonflement des argiles n'a été constaté à ce jour, mais qui doit cependant faire l'objet d'une attention particulière sous forme d'une information sur la potentialité d'un risque lors de chaque de délivrance d'autorisation d'urbanisme .

Article I-2 - Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au POS ou PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L.526-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

TITRE II - Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures applicables aux constructions nouvelles

Sous chapitre I-1 Mesures applicables aux bâtiments à usage d'habitations individuelles hors opérations groupées

Article I-1-1 - Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées .

Article I-1-2 - Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), les dispositions suivantes :

I-1-2-1 - la profondeur minimum des fondations est fixée à :

- 0,80 m en zone moyennement exposée (B2) ;
- 1,20 m en zone fortement exposée (B1) ;

sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;

- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (1) : Règles pour le calcul des fondations superficielles (DTU : document technique unifié et ses annexes).

I-1-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (1) : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;

- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est prescrite sauf si le dallage sur terre-plein fait l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

Sous chapitre I-2 Mesures applicables à tous les autres bâtiments.

Ces mesures s'appliquent notamment :

- aux bâtiments à usage autre qu'habitation à l'exception des bâtiments à usage agricole et des annexes d'habitation non accolées
- aux opérations d'habitat groupé
- aux bâtiments d'habitation collectifs

Article I-2-1 - Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1).

Chapitre II- Mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

A défaut d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NP P94-500 (1) et aboutissant à des dispositions contraires, les mesures suivantes sont applicables :

Article II-1 - Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage à usage domestique entre début mai et début octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Article II-2 - Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction ;

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).
- le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée (B1), un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq). Toutefois ce délai pourra être ramené à six mois si il est compris entre octobre et avril .
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Titre III- Mesures applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Article III-1 - Sont définies les mesures suivantes :

- 1- le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 2- l'élagage voire l'arrachage des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 3- le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), pour les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;
- 4- l'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- 5- le raccordement des canalisations d'eaux usées et pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe ;
- 6- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) en cas de remplacement de ces dernières.
- 7- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;

Article III-2

Les mesures 1, 3 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires en zone fortement exposée (B1).

Article III-4

La mesure 4 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an en zone fortement exposée (B1).

Article III-3

La mesure 5 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 2 ans en zone fortement exposée (B1) et en zone moyennement exposée (B2).

Article III-5

Les mesures 2, et 7 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans en zone fortement exposée (B1).

Article III-6

La mesure 1 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire en zone moyennement exposée (B2).

(1), tous ces documents sont disponibles auprès de l'AFNOR

Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement

Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) et la zone réglementée (B1 ou B2) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres non, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes les précisions nécessaires.

