

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



BERGERAC



OAP BER1

la beylive

St. androts

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

La grande majorité des arbres doit être conservée. Ceux abattus seront remplacés.

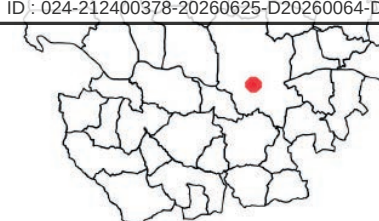
Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE

S²LO



Bergerac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : AU

Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : 105 à 115
- Objectif de mixité sociale : 25%



Voie de desserte locale



Cheminement doux



Aire de retournement



Aire de stationnement collectif



Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte



Espace collectif partagé



Principe d'ambiance végétale



Arbres à préserver



Haies et espaces de transition paysagère à créer



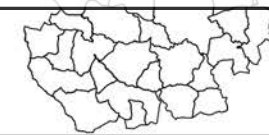
Espace tampon/ Espace agricole ou habité

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtesy le 26.09.2023



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1,7 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 16 et 20
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

Evaluation des impacts et enjeux

- Surélever les habitations
- Limiter au maximum l'imperméabilisation

Modification n°1 du PLUi

OAP BER3



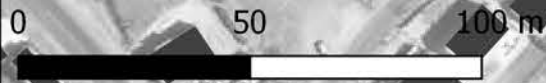
Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE

Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.22 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 20 et 30 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

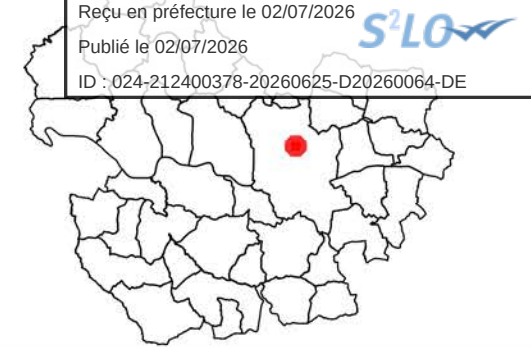


Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER4



Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE

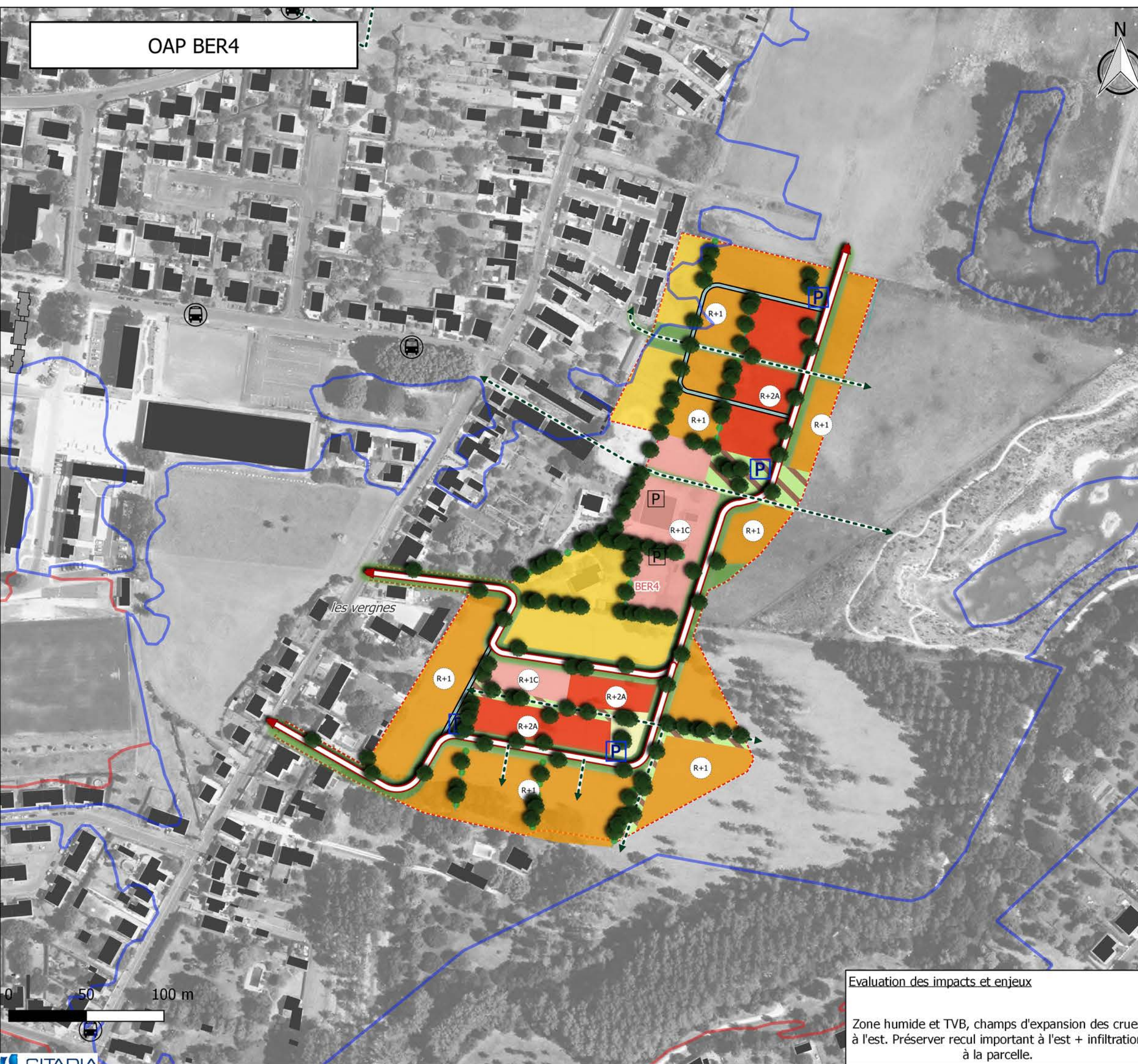


Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 5.85 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 190 et 230 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie principale
- Voie principale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- PPRI
 - Zone bleue
 - Zone rouge



Evaluation des impacts et enjeux

Zone humide et TVB, champs d'expansion des crues à l'est. Préserver recul important à l'est + infiltration à la parcelle.

OAP BER5



Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.07 ha.

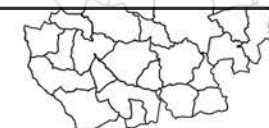
Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 30 et 40 logements
Objectif de mixité sociale : 50%

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Réseau de promenades et modes doux
- Orange Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Green Espace public et partagé végétal
- PPRI
- Blue Zone bleue
- Red Zone rouge

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver couverture herbacée et infiltration à la parcelle.



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT

Type de zone du PLU: AU

Surface de l'OAP: 3.29 ha.

Programmation / nombre de logements:

Nombre de logements attendus: entre 35 et 40

Objectif de mixité sociale : 80%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Mutualisation des entrées
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie de desserte locale
- Voie en sens unique
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Préserver surfaces végétalisées pour infiltration.

Modification n°1 du PLUi



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.9 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre et logements
Objectif de mixité sociale : Sans objet

- Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à vocation d'hébergement
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

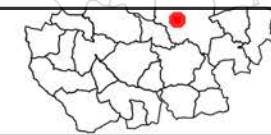
OAP BER8

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 7,38 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 80 et 100 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public
- Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
- Principe d'ambiance végétale
- Interface à trouver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace végétalisé à préserver

0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle.

Modification n°1 du PLUi

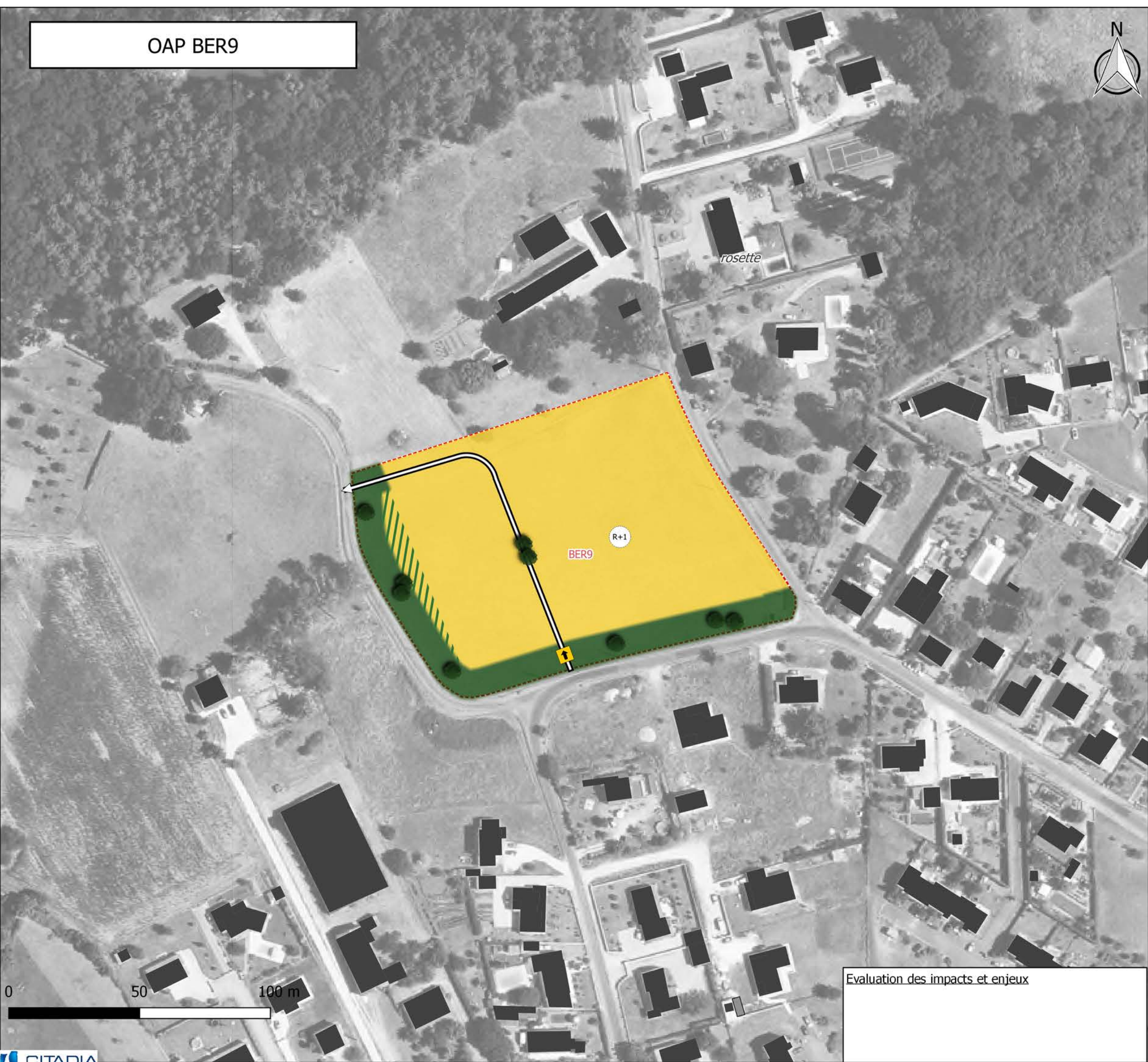


Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 15 logements
Objectif de mixité sociale : 25%

- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux



Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE

Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUxb
Surface de l'OAP: 26.96 ha.

- Aire de retournement
- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Front bâti
- Préservation des fossés existants ou création d'ouvrages hydrauliques (ex : noues)
- Voie secondaire
- Voie de desserte tertiaire
- Voie secondaire (à terme)
- Réseau de promenades et modes doux
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déviation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux



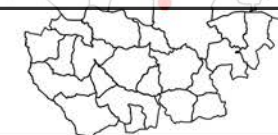
Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 17.51 ha.

- Création d'ouvrage hydraulique
- Principe d'ambiance végétale
- Voie secondaire
- Secteur à dominante d'activité économique
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à créer ou à préserver
- Espace tampon /Espace agricole - viticole



Evaluation des impacts et enjeux



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: AU
Surface de l'OAP: 2.11 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22

P Aire de stationnement public

Principe d'ambiance végétale

Mutualisation des entrées

Front bâti

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Espace public et partagé mixte

Espace à végétaliser

PPRI

Zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP BER13



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 17.71 ha.

- Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
 - Station de transport en commun (ligne régulière régionale)
 - Principe d'ambiance végétale
 - Frange paysagère à créer / à valoriser
 - Voie de desserte locale
 - Voie de desserte locale
 - Réseau de promenades et modes doux
 - Réseau de promenades et modes doux
 - Voie ferrée à préserver / à valoriser dans l'aménagement
 - Secteur à dominante d'activité économique
 - Secteur de densification économique
 - Espace à dominante végétale à créer ou à préserver
- PPRI
- Zone bleue
 - Zone rouge



Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE

Bergerac

Type d'OAP: ECONOMIE
Type de zone du PLU: AUX
Surface de l'OAP: 6.43 ha.

- Carrefour à créer et/ou sécuriser
- Aire de stationnement public
- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'activité économique



0 50 100 m

Evaluation des impacts et enjeux



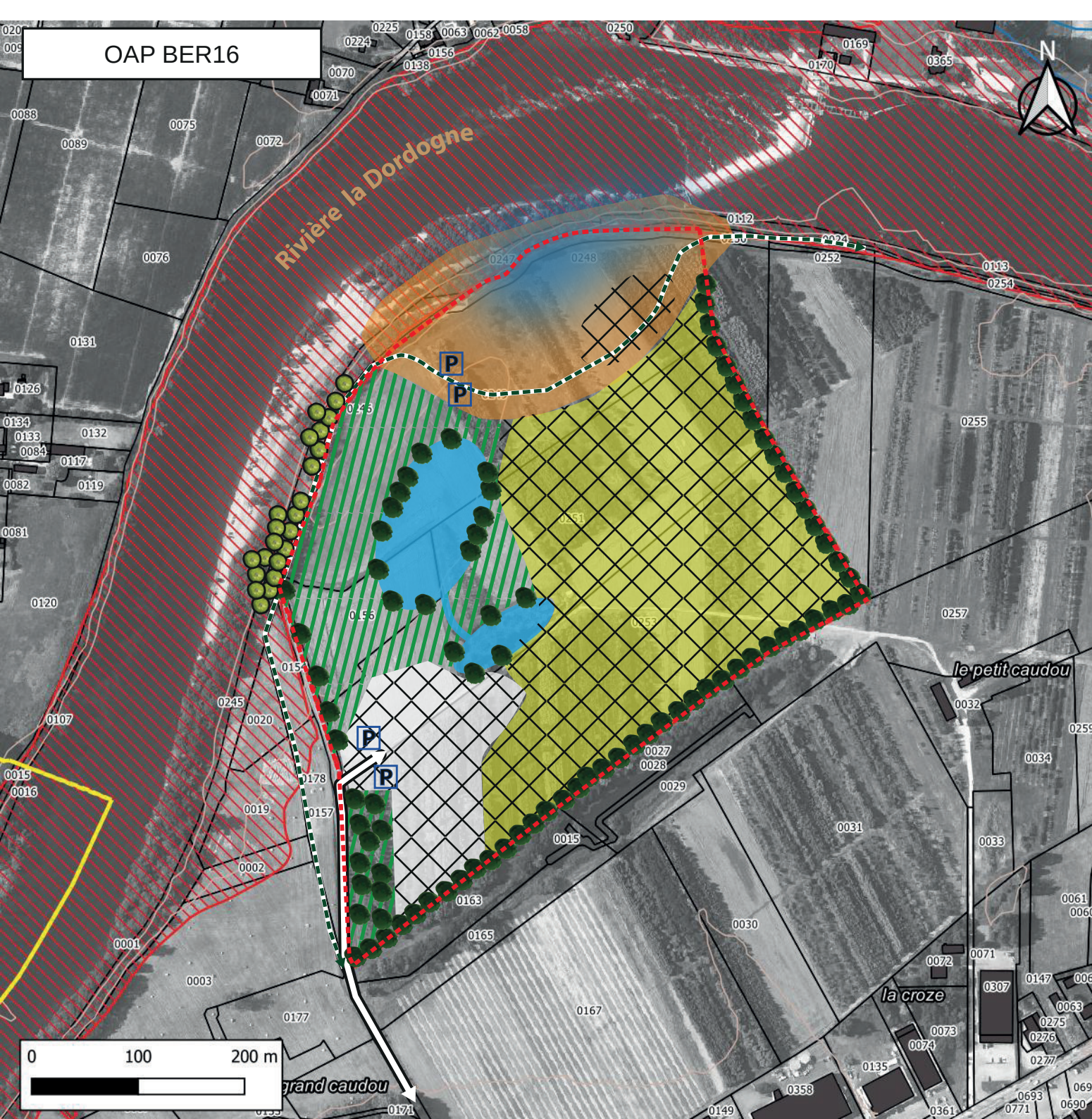
Bergerac

Type d'OAP: TOURISME
Type de zone du PLU: AUT
Surface de l'OAP: 7,04 ha.

- Principe d'ambiance végétale
- Frange paysagère à créer / à valoriser
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ↔ Voie de desserte locale
- ➡ Voie de desserte locale
- ➡ Voie en sens unique
- Recule imposé par rapport aux routes à grande circulation ayant fait l'objet d'une étude de déviation en application de l'article L111-8 du code de l'Urbanisme
- ▨ Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement
- Pièce d'eau
- Espace tampon /Espace agricole - viticole
- /// Espace à dominante végétale à créer ou à préserver



Evaluation des impacts et enjeux

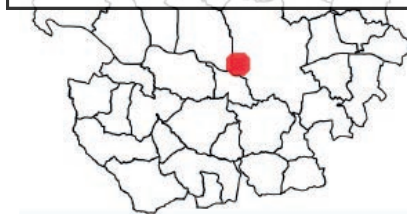


OAP BER16

Rivière la Dordogne

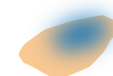


Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le 02/07/2026
ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP : tourisme
Type de zone du PLUi : AUT
Surface de l'OAP : 21,44 ha



Stade d'eaux vives (dont structures d'accueil, restaurant, tribunes et aménagements paysagers)



Zone d'implantation préférentielle des constructions principales autorisées par le règlement



Zone d'implantation préférentielle des HLL et du camping



Espace à dominante végétale à créer ou préserver



Voie de desserte locale



Cheminement doux



Pièces d'eau



Arbres à préserver



Principe d'ambiance végétale/ frange paysagère à créer



Aire de stationnement



PPRI zone rouge

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB
Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019
Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 28.09.2023



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UBc
Surface de l'OAP: 1.25 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 17 et 22 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal



Evaluation des impacts et enjeux

OAP BER18

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: UC
Surface de l'OAP: 1 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 10 et 12 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

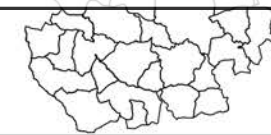
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- ➡ Voie secondaire
- ➡ Voie de desserte locale
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

-  Aire de retournement
-  Aire de stationnement public
-  Station de transport en commun (lignes régulières urbaines)
-  Principe d'ambiance végétale
-  Mutualisation des entrées
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Voie en sens unique
-  Voie de desserte locale
-  Réseau de promenades et modes doux
-  Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
-  Espace public et partagé végétal
-  Espace à végétaliser

**Bergerac**

Type d'OAP: HABITAT
Type de zone du PLU: Ubc
Surface de l'OAP: 1.33 ha.

Programmation / nombre de logements:
Nombre de logements attendus: entre 16 et 20 logements
Objectif de mixité sociale : Cf. 1.3 des dispositions communes du règlement écrit

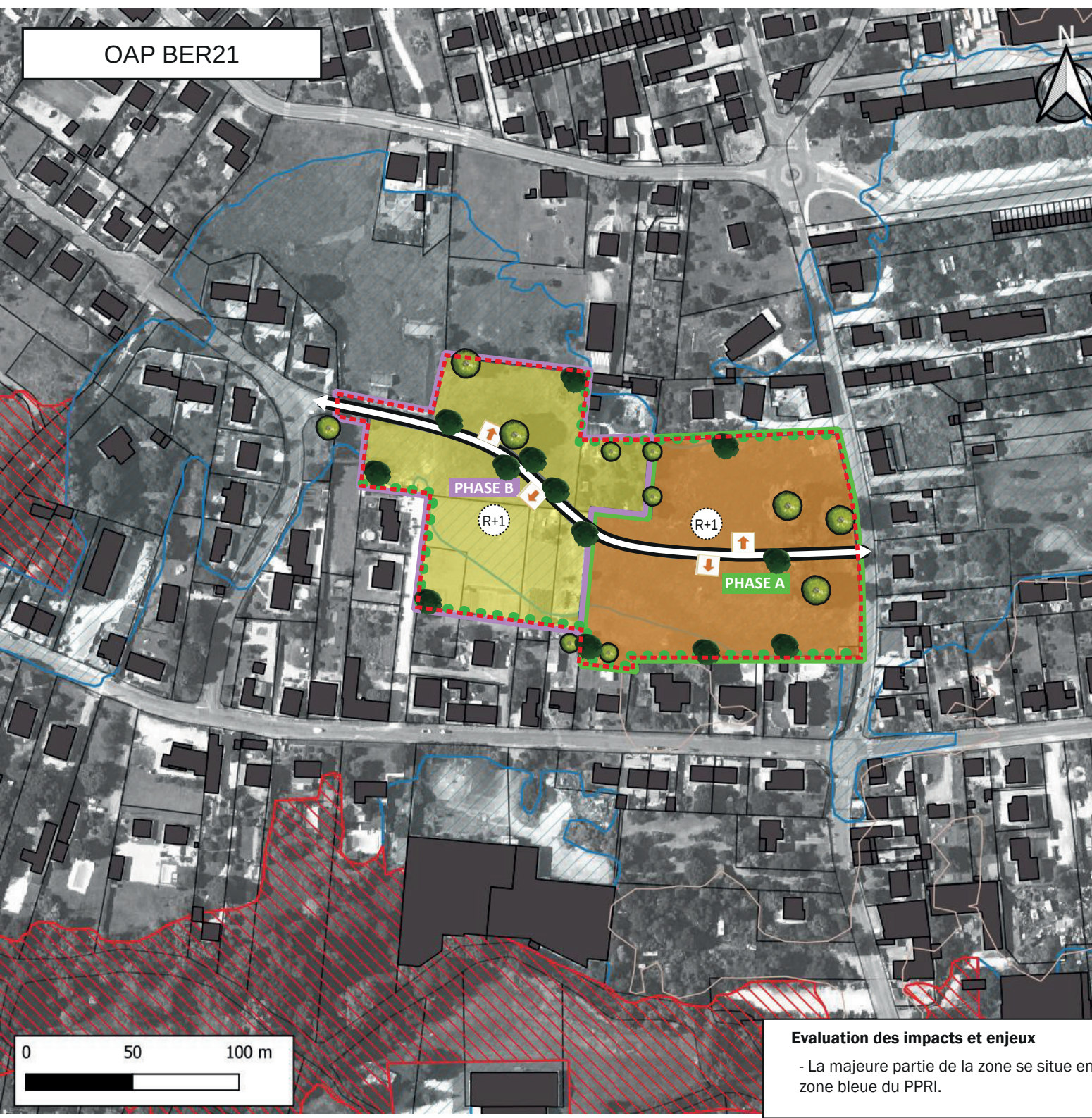
- Hauteur indicative des bâtiments
- Principe d'ambiance végétale
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire
- Voie en sens unique
- Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace à végétaliser



Evaluation des impacts et enjeux

Modification n°1 du PLUi

OAP BER21



Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UBc

Surface de l'OAP : 2,4 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : 55 à 65
- Objectif de mixité sociale : 80 %

→ Voie de desserte locale

↕ Mutualisation des entrées

R+1 Hauteur maximale des constructions

Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, densité faible

Arbres à préserver

Principe d'ambiance végétale

Haies et espaces de transition paysagère à créer

PPRI zone bleue

PPRI zone rouge

Evaluation des impacts et enjeux

- La majeure partie de la zone se situe en zone bleue du PPRI.

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 18.07.2024

OAP BER23

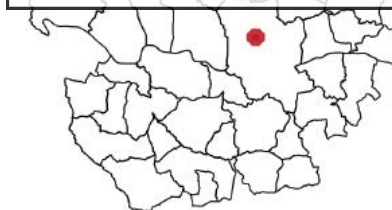


Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UAb

Surface de l'OAP : 0,26 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : 6



Reproduire la morphologie et le gabarit de l'alignement de maisons situées au Nord de la rue Carnot



Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne



Créer une allée piétonne qui dessert les jardins



Haies et espaces de transition paysagère à créer



Espace de jardins



Arbres à préserver



Principe d'ambiance végétale



Parking privé pour les nouvelles habitations

0 25 50 m

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courty le 28.11.2022

OAP BER24

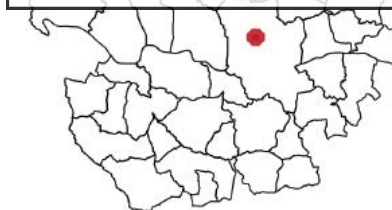


Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UBc

Surface de l'OAP : 0,29 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : 8 à 10
- Objectif de mixité sociale : 100 %

⇒ Voie de desserte locale (aucun accès ne sera autorisé sur la route de la Catte au Nord)

○ Aire de retournement

↔ Maintenir le cheminement doux existant

⊙ R+1 Hauteur indicative des bâtiments

■ Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer

● Arbre à préserver

Route de la Catte

R+1

0 25 50 m

Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courty le 28.11.2022

OAP BER25

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 024-212400378-20260625-D20260064-DE



Bergerac

Type d'OAP : habitat

Type de zone du PLUi : UBc

Surface de l'OAP : 0,83 ha

Programmation / nombre de logements :

- Nombre de logements attendus : 13
- Part de logements sociaux : 0%

- ⇒ Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- ↔ Prolonger le cheminement doux existant ↔
- Secteur à dominante d'habitat individuel groupé ou mitoyen, densité moyenne
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Espace de jardins
- Arbres à préserver
- Principe d'ambiance végétale

■ PPRI zone bleue

■ PPRI zone rouge

0 50 100 m



Modification n°1 du PLUi

Maître d'ouvrage : CAB

Réalisation : Citadia Conseil le 31.12.2019

Reprise : Cabinet Noël-Courtey le 18.07.2024