Projet de modification de droit commun n ° 1 du PLUi-H de Dronne et Belle

Notice explicative
Mai 2022

Dossier établi pour :

- Consultation des Personnes Publiques Associées
- Saisine de la CDPENAF au titre de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme
- Saisine du Préfet au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme
- Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

Maître d'ouvrage :

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi-H est menée par la Communauté de communes Dronne et Belle, sous l'autorité de son Président, Jean-Paul COUVY.

139, rue d'Hippocrate
ZAE Pierre-Levée
24310 Brantôme en Périgord

Sommaire

A/ Éléments de contexte et choix de la procédure

1. Le PLUi-H de Dronne et Belle p4
2. Exposé des motifs p4
3. Justification du choix de la procédure p5
4. Cadre législatif de l'examen au cas par cas p5

B/ Description des modifications réglementaires proposées

1. Modification du règlement écrit p6
2. Suppression ou modification d'OAP p8
3. Modification de zonage, hors OAP p34
4. Suppression ou modification d'emplacements réservés, hors OAP p34

C/ Incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

1. La consommation d'espace p41
2. Biodiversité, Trame verte et bleu, zones revêtant une importance particulière pour l'environnement p42
3. Le paysage et le patrimoine p42
4. Les risques et nuisances potentielles p42
5. Ressources en eau p42
6. Émissions de gaz à effet de serre p42

D/ Conclusion

Conclusion p43

Annexes :

- Délibération d'engagement de la procédure
- Délibération de la mairie de Brantôme-en-Périgord relative à l'OAP n°1 de La Gonterie-Boulouneix

A/ Éléments de contexte et choix de la procédure

1. Le PLUi-H de Dronne et Belle

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat, de la Communauté de communes Dronne et Belle a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2020 et est entré en vigueur le 3 juillet 2020.
Le projet de territoire de la Communauté de communes, décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H, repose sur quatre grandes orientations d'aménagement en faveur du développement durable :

1. Garantir une gestion durable du socle écologique et paysager
2. Croissance durable, haute qualité environnementale
3. Renforcer l'attractivité des centres-bourgs en favorisant l'émergence de projets intégrés
4. Une économie au plus près du territoire.

La traduction réglementaire de ces orientations a permis concrètement de réduire très fortement les surfaces constructibles, bâties et à bâtir, par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs et a limité l'étalement et le mitage urbains, en recentrant l'accueil démographique et résidentiel au niveau des bourgs. Les espaces naturels, agricoles et forestiers ont ainsi été davantage préservés, puisqu'ils représentent désormais 98,45 % du territoire.

Bien que le PLUI-H de Dronne et Belle soit entré en vigueur le 3 juillet 2020, des projets ont été affinés et des demandes nouvelles ont émergé ces derniers mois, nécessitant l'évolution de ce document de planification, sans toutefois remettre en cause le parti général du PLUi-H et son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ainsi, la communauté de communes a engagé plusieurs procédures d'adaptation de son PLUi-H : une déclaration de projet (n°1), 7 révisions allégées (n° 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8), une modification de droit commun (n°1) et une modification simplifiée (n°1).

La modification de droit commun, objet de cette présente notice de présentation, a ainsi été engagée par la délibération n°2021/03/29 en date du 4 mars 2021.

2. Exposé des motifs

La Communauté de communes a engagé la présente procédure de modification de droit commun en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme ayant pour objet :

- La modification du règlement écrit :

- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Précisions sur les règles d'urbanisme au sein des OAP
- Précisions sur les règles d'urbanisme en matière d'extensions et d'annexes en zone A et N
- Précisions sur l'aspect des clôtures, en zone A et N
- Précision sur l'implantation des portails

- La modification et suppression de certaines OAP

- Commune de Biras
  - Modification de l'OAP n°1
  - Modification de l'OAP n°2
  - Modification de l'OAP n°3
  - Suppression de l'OAP n°5
- Commune de Bourdeilles
  - Modification de l'OAP n°1 de Bourdeilles
- Commune de Brantôme en Périgord
  - Modification de l'OAP n°1 de Brantôme
  - Suppression de l'OAP n°1 de la Gonterie-Boulouneix

- Suppression de l'OAP n° 1 de Saint-Crépin de Richemont

o Commune de Bussac
  - Modification de l'OAP « Les Jalajoux »

o Commune de Champagnac de Belair
  - Suppression de l'OAP n°1 de Champagnac de Belair

o Commune de Mareuil en Périgord
  - Suppression de l'OAP n°2 de Mareuil
  - Modification de l'OAP n°1 de Vieux-Mareuil

o Commune de Villars
  - Modification de l'OAP n°1 de Villars
  - Suppression de l'OAP n°2 de Villars

- Les changements de zonage (hors OAP)

o la diminution de possibilité de construire

- La modification et la suppression d'emplacements réservés

o Suppression de l'ER n°6 à Brantôme (Brantôme en Périgord)
o Modification de l'ER n°8 à Champagnac de Belair
o Suppression des ER n° 20 et 21 de Vieux-Mareuil (Mareuil en Périgord)
o Suppression des ER n° 23 de Villars

3. Justification du choix de la procédure

Les évolutions envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Par ailleurs, elles ne conduisent pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (au sens du 3° de l'article L. 153-31 CU). Elles ne conduisent pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (au sens du 4° de l'article L. 153-1 CU). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 CU qui imposent une révision.

Les évolutions envisagées ne majorent pas plus de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, mais elles diminuent les possibilités de construire et réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les évolutions envisagées s'inscrivent donc dans le cadre de l'article L.153-36 qui permet une modification de droit commun du PLUi (modification soumise à enquête publique).

4. Cadre législatif de l'examen au cas par cas

Par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, le gouvernement a modifié le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme pour mettre le droit français en conformité avec le droit européen. Selon ce décret du 13 octobre 2021, la procédure d'examen au cas par cas peut être mise en œuvre sur une procédure de modification d'un PLUi lorsque la personne publique est à l'initiative de l'évolution du document et que :

- l'évolution du document n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- les modifications apportées ont une incidence sur l'environnement.

En l'espèce, la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUI-H de Dronne et Belle semble remplir ces conditions. **Dès lors, la Communauté de communes saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux nouveaux articles R 104-34 à R 104-37 du code de l'urbanisme.**

B/ Description des modifications réglementaires proposées

1. Modification du règlement écrit

La communauté de communes Dronne et Belle a délégué l'instruction de ses autorisations du droit du sol à deux services instructeurs de collectivités voisines : communautés de communes du Pays Ribéracois et du Périgord -Limousin. Ceux-ci ont fait remonter ces derniers mois plusieurs ambiguïtés dans l'interprétation du règlement écrit du PLUi-H de Dronne et Belle. Les modifications proposées permettent de clarifier ainsi certains points du règlement. La présente notice explicative explicite les raisons de chacune des modifications envisagées, ainsi que les projets de modification envisagés du règlement écrit. Ces derniers sont rédigés dans le texte en rouge pour plus de clarté.

1. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La notion d'équipement collectif suppose que les projets assurent « un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif ». Ces équipements peuvent être privés ou publiques. Les constructions et installations d'énergie renouvelable en font partie. Le PCAET adopté par la communauté de communes Dronne et Belle en mars 2021 invite à développer fortement les énergies renouvelables sur son territoire.

Or, le règlement actuel du PLUi-H exclut tout équipement collectif dans les zones Na, Nc et Nt. Pour rappel, en effet, le règlement actuel précise que :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises :
    - o en zone UA, UB, UC, UE, 1AU, UT, UY, AUY, sans limitation car non interdites ;
    - o en zone A et N, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (dont celles liées à la production d'énergies renouvelables injectées dans le réseau public) ;

- les travaux et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs, sont admis en zone 2AU, sous réserve d'intégration urbaine, paysagère et environnementale ;

- les constructions et installations publiques sont admises en zone Np sous réserve d'être nécessaires à la préservation, restauration ou mise en valeur des sous-secteurs (ex : protection contre les crues, mise en valeur patrimoniale et paysagère, protection d'un habitat naturel et/ ou d'une espèce protégée, etc.) ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de sports et loisirs de plein air et de stationnement sont admises en zone Nl, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage d'habitat ;

- Les constructions et installations liées à la pratique de sports et loisirs de plein air sont admises en zone Ns, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale (préservation de la ripisylve et des milieux aquatiques), de ne pas aggraver un risque connu et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Aussi, afin d'autoriser les constructions et installations de production d'énergie renouvelables injectées dans le réseau public dans les zones Na, Nc et Nt, **il est proposé d'ajouter au tableau des « usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations autorisés sous réserve de respecter les conditions particulières édictées » (page 18), dans les zones Na, Nc et Nt du PLUi le paragraphe suivant :**

« Les constructions et installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas remis en cause, d'une bonne intégration au paysage et que l'énergie produite soit injectée dans le réseau public.»

2. Précisions sur les règles d'urbanisme au sein des OAP

Lorsque les projets de constructions dans une OAP ne constituent pas une opération d'ensemble, le règlement actuel ne permet pas de juger si les premiers projets de construction font ou non obstacle à la réalisation du projet global de l'OAP, notamment en ce qui concerne le nombre de logements minimum attendus. Afin de pallier à cette imprécision, **il est proposé d'ajouter** :

- le paragraphe suivant page 19 du règlement (Titre I. Partie 3. Mixité fonctionnelle et sociale en zones urbaines ou à urbaniser) :

« Lorsque les projets de constructions dans une OAP ne constituent pas une opération d'ensemble, mais sont envisagés en plusieurs phases, ils ne doivent pas pour autant remettre en cause le projet global de l'OAP et en particulier le nombre de logements minimum attendus. »

- le paragraphe suivant page 23 du règlement (Titre II. Partie 1. Volumétrie et implantation des constructions. 1.3. Implantation des constructions. D/ les unes par rapport aux autres au sein d'une même unité foncière) :

« Dans une parcelle soumise à OAP avec obligation de constructions de plusieurs logements, si tous les logements ne sont pas construits en une seule opération d'ensemble, l'implantation du ou des logement(s) pour le(s)quel(s) une autorisation du droit du sol est demandée devra être telle qu'elle permette l'implantation des autres logements, en considérant :

- o soit les objectifs de densité maximum du secteur tels que définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (ex dans les centres-bourgs des pôles de référence : 8 à 10 logt/ha, soit 1000m²/ logement ; dans les centres-bourgs relais : 1200 m²/logement ; dans les autres bourgs et hameaux : 1400m²/ logement) ;
- o soit la densité moyenne de l'habitat dans la zone concernée par le projet.»

3. Précisions sur les règles d'urbanisme en matière d'extensions et d'annexes en zone A et N

Dans le règlement actuel, il n'est pas précisé le type de bâtiment auquel les extensions et annexes sont associées. Suite à des problèmes d'interprétation du règlement, il est proposé de préciser cela au regard de :

- l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. En effet, celui-ci précise que « 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… ».

- du lexique national d'urbanisme (en annexe du PLUi). En effet, celui-ci définit :

  - o une annexe comme une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
  - o une extension comme un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Ainsi, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension et d'annexes. Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension et annexes, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

Afin de clarifier ce point du règlement, **il est proposé d'ajouter à la fin du point 1.4 « Emprise au sol des constructions » (page 23-24 de l'actuel règlement écrit), les paragraphes suivants :**
« Les autres bâtiments existants situés en zone A ou N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC). »

4. Précisions sur l'aspect des clôtures, en zone A et N

Le règlement actuel précise qu'en zone A, N et tous les secteurs de la zone N, les clôtures devront être conçues de façon à ne pas entraver la circulation de la petite faune sauvage (haie végétale champêtre, grillage à mailles larges, …), sauf nécessité agricole de protection des cultures ou du petit bétail.

Il est proposé d'ajouter, au titre II « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », partie 3 « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », paragraphe 3.1. « Clôtures », les précisions suivantes sur les dispositifs permettant de ne pas entraver la circulation de la petite faune sauvage.

« Le principe général est que dans l'obstacle à la circulation de cette faune, il faut adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures d'au moins 10 cm de côté (mailles souples) ou 15 cm (obstacle solide), au ras du sol, repartis au moins tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.
Par exemple :
- grillages avec de grandes mailles (au moins 10 x10 cm si mailles souples et au moins 15x15 cm si mailles rigides),
- clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas.
- clôture surélevée de 10 cm au-dessus du sol,
- clôture avec des mailles serrées, mais dans laquelle il y a des trous de 20 cm² tous les 15 m,
- … »

5. Précision sur l'implantation des portails

Le règlement actuel précise que le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues/cycles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Mais, le règlement ne donne aucune indication concernant l'implantation du portail. I**l est donc proposé de faire référence au règlement de voirie de la communauté de communes Dronne et Belle et d'ajouter, au titre II « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », partie 4 « Stationnement », le paragraphe suivant :**

«Par mesure de sécurité, pour éviter le stationnement des véhicules sur la voie publique pendant les manœuvres d'entrée et de sortie, il est conseillé de positionner les portails à 5 m minimum du bord de chaussée. [Extrait du règlement de voirie de la communauté de communes Dronne et Belle].»

2. Suppression ou modification d'OAP

L'application du PLUi a permis de mettre en lumière quelques difficultés de mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dues à l'interprétation de certaines règles générales et, pour certaines OAP, à un problème de conception du schéma d'aménagement proposé.

Il y a donc lieu de modifier le PLUi-H de Dronne et Belle afin de :

- Corriger certaines OAP à la suite d'un travail particulier avec les communes pour s'assurer du réalisme des solutions proposées et de leur capacité effective à débloquer des situations parfois complexes,
- Corriger certaines erreurs relatives à la possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif,
- Faire évoluer, le cas échéant, les plans du règlement graphique pour traduire dans le zonage les évolutions de périmètre des OAP concernées.

Ce chapitre traitera successivement de l'évolution des 14 Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- Commune de Biras
  - Modification de l'OAP n°1
  - Modification de l'OAP n°2
  - Modification de l'OAP n°3
  - Suppression de l'OAP n°5
- Commune de Bourdeilles
  - Modification de l'OAP n°1 de Bourdeilles
- Commune de Brantôme en Périgord
  - Modification de l'OAP n°1 de Brantôme
  - Suppression de l'OAP n°1 de la Gonterie-Boulouneix
  - Suppression de l'OAP n° 1 de Saint-Crépin de Richemont
- Commune de Bussac
  - Modification de l'OAP « Les Jalajoux »
- Commune de Champagnac de Belair
  - Suppression de l'OAP n°1 de Champagnac de Belair
- Commune de Mareuil en Périgord
  - Suppression de l'OAP n°2 de Mareuil
  - Modification de l'OAP n°1 de Vieux-Mareuil
- Commune de Villars
  - Modification de l'OAP n°1 de Villars
  - Suppression de l'OAP n°2 de Villars

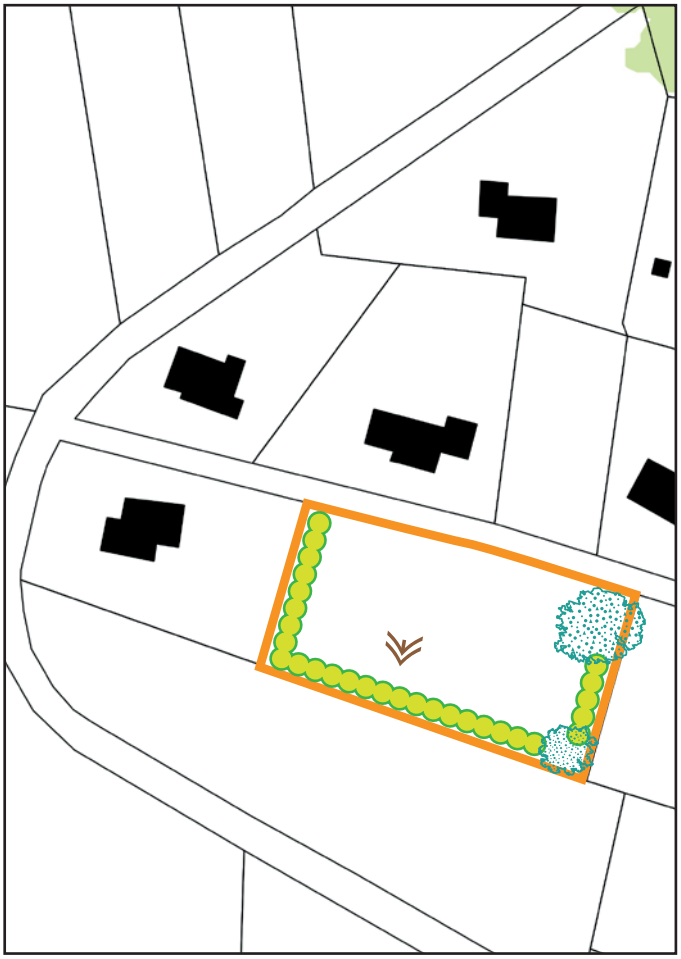
Ces modifications ou suppression d'OAP amènent à modifier la pièce n°5 du PLUi. La présente notice explicative expose, pour chaque commune, les raisons et les projets de modification des OAP concernées.

COMMUNE DE BIRAS

Modification de l'OAP n°1 de Biras

Le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible à ce jour, sans extension.

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle (assainissement collectif : non présent à ce jour).



VERSION ACTUELLE

BIRAS - OAP N°1

Type de zone : UB

Surface du secteur : 2 580 m²

Parcelles : E 835

Foncier : privé

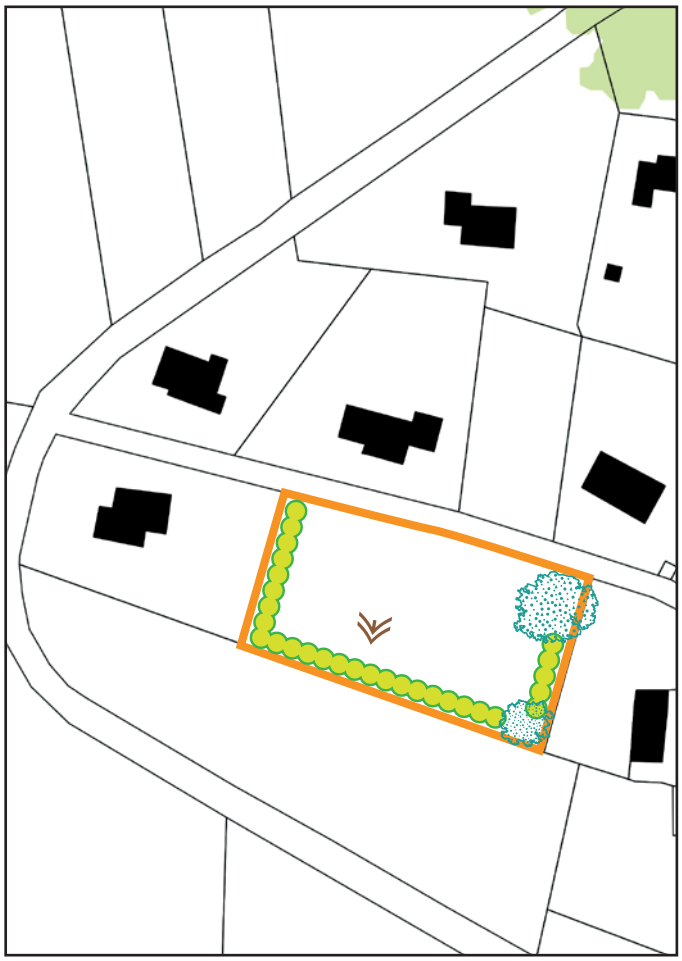
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mi-toyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



PROJET DE MODIFICATION

BIRAS - OAP N°1

Type de zone : UB

Surface du secteur : 2 580 m²

Parcelles : E 835

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mi-toyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

Modification de l'OAP n°2 de Biras

La configuration de la parcelle F1284 ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. En effet, le talus qui sépare la parcelle de la voie communale située au sud-ouest est très haut (voir photo ci-dessous) et la création d'un accès à cet endroit nécessiterait de fort terrassement et créerait une sortie avec une mauvaise visibilité et une problématique de gestion des eaux pluviales. Par contre, il est possible d'aménager le bas du terrain pour y implanter 3 logements. A noter également qu'à ce jour le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible.

Il est donc proposé de :
- supprimer le principe d'accès au sud-ouest ;
- diminuer le nombre de logements minimum attendus de 4 à 3 ;
- corriger les erreurs matérielles de surface (5020m² au lieu de 520 m²) et celle relative à l'assainissement collectif (non présent à ce jour).

Vue du talus de la parcelle F1284 depuis la voie communale au sud-ouest [Mai 2022]

Version actuelle

BIRAS - OAP n°2

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 20 m²

Parcelles : F 1284

Foncier : privé

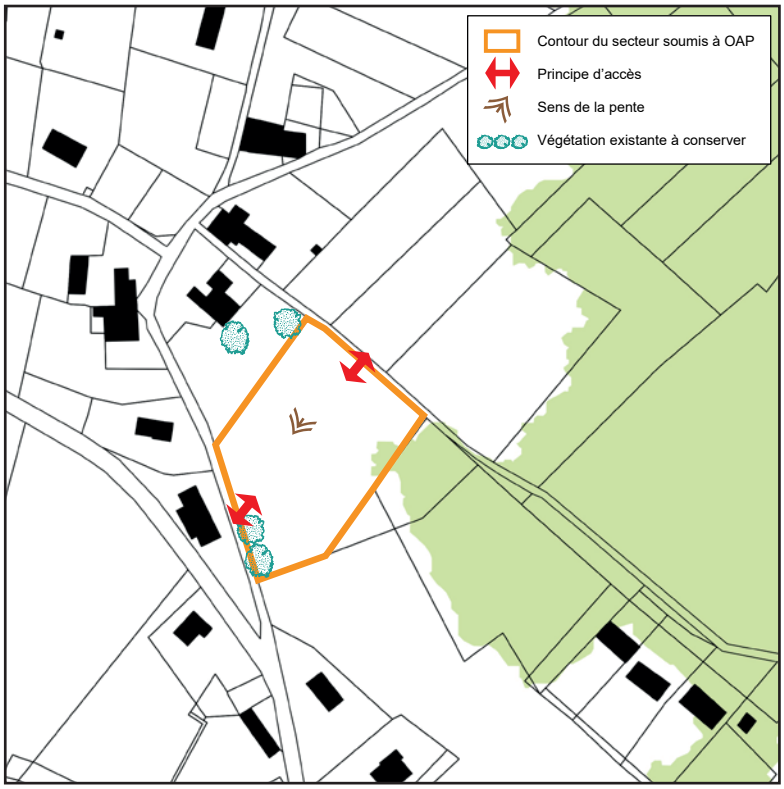
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



Projet de modification

BIRAS - OAP n°2

Type de zone : UB

Surface du secteur : 5020 m²

Parcelles : F 1284

Foncier : privé

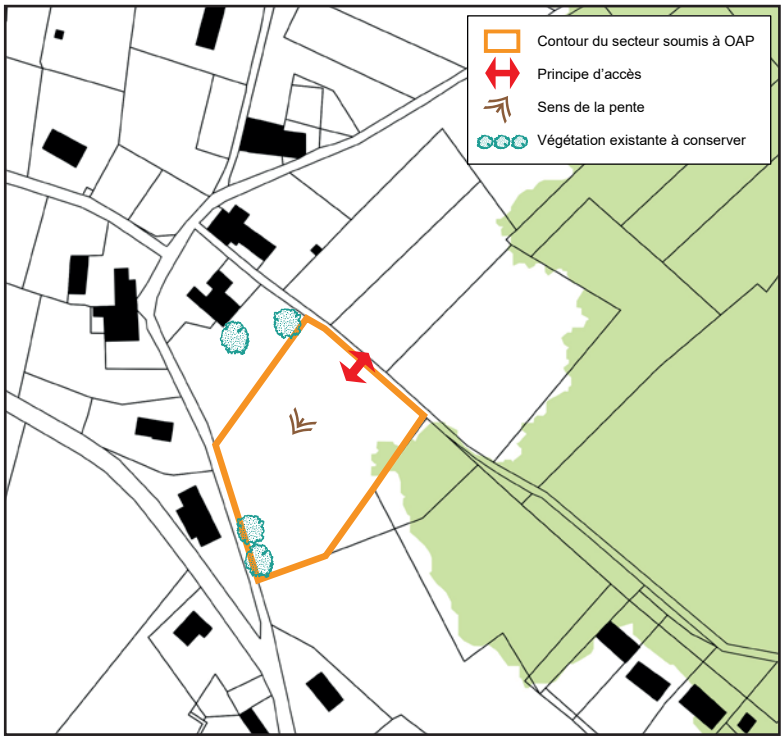
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 3

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

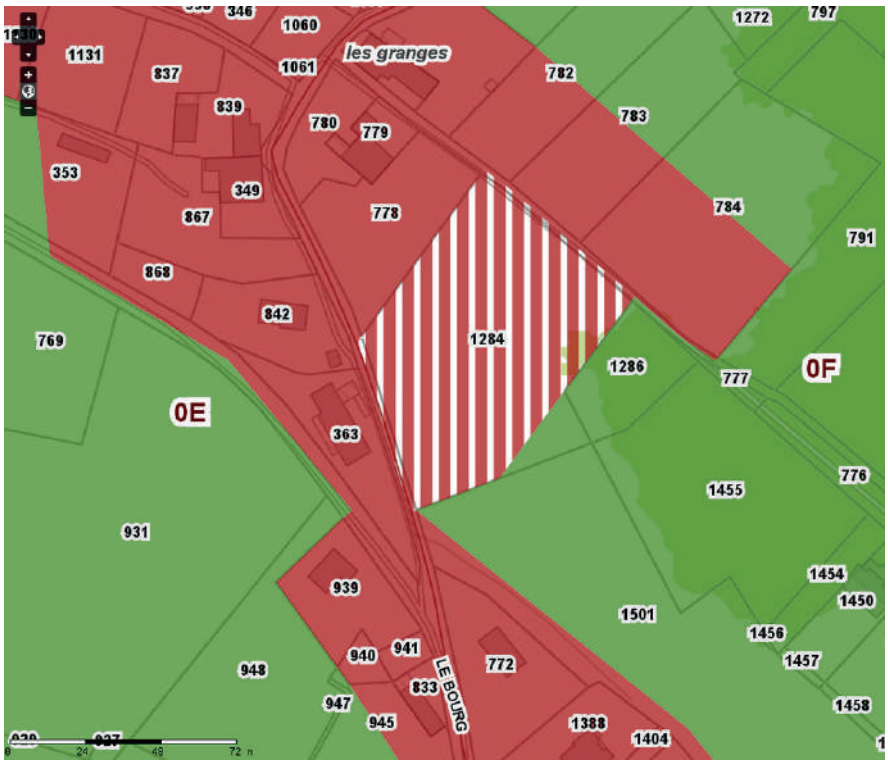
Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



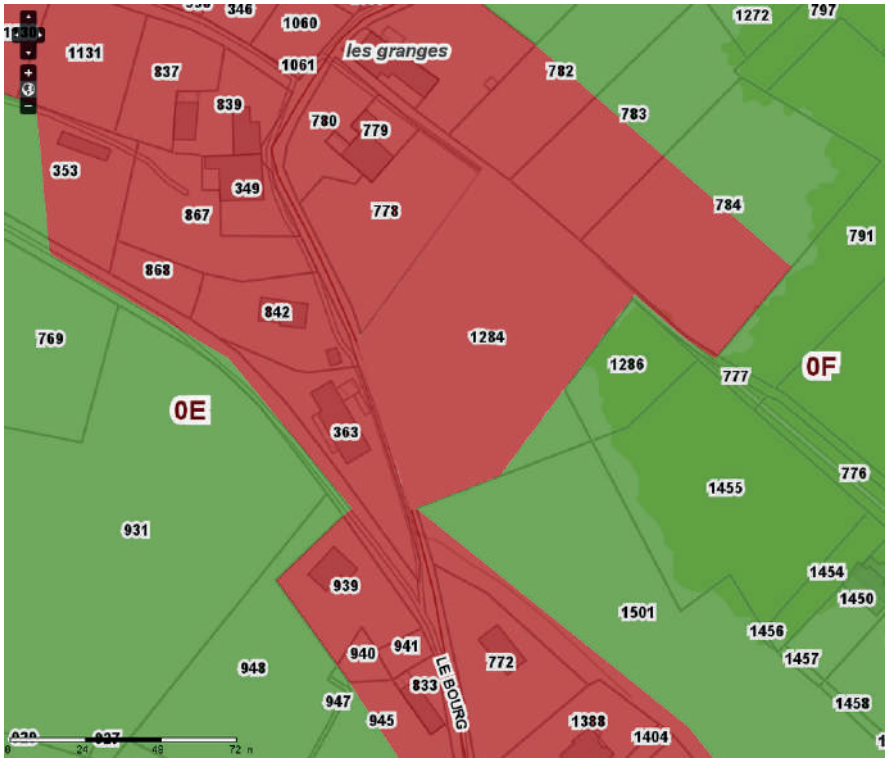
Parallèlement, la suppression du principe d'accès par le sud-ouest implique qu'il n'y a plus nécessité de prévoir un aménagement global de la zone et le zonage de type 1AU n'est plus justifié.
Il est donc proposé de modifier le règlement graphique du PLUi-H : passage de 1AU en UB pour la parcelle F1284.



Légende :

- Zone UB
- Zone 1AU
- Zone N

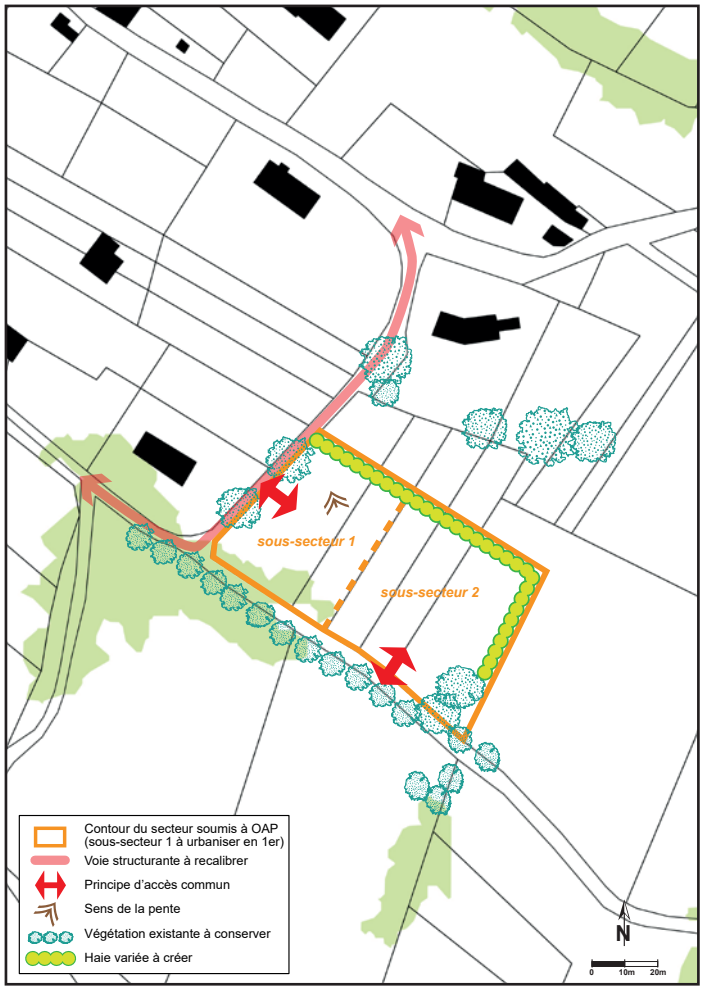
Extrait du zonage actuel du PLUi de Dronne et Belle



Proposition de modification de zonage

Modification de l'OAP n°3 de Biras

Le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible à ce jour, sans extension. Par ailleurs, la défense incendie n'existe pas à ce jour sur ce secteur. **Il est donc proposé de corriger ces erreurs matérielles (assainissement collectif et défense incendie : non présent à ce jour).**



Version actuelle
BIRAS - OAP n°3

Type de zone : 1AU

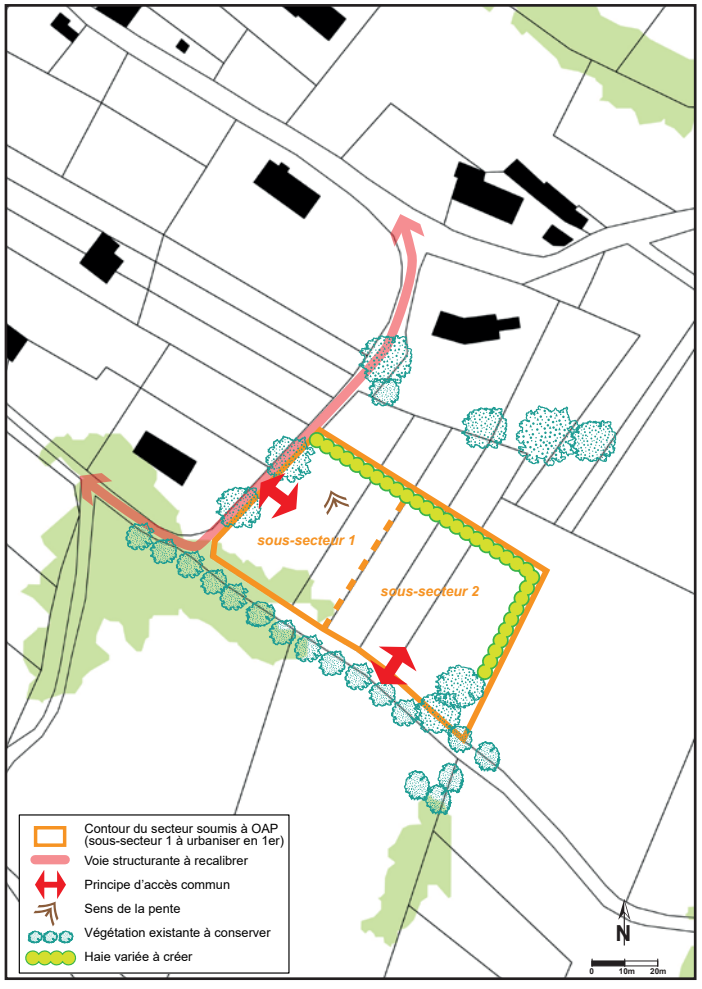
Surface du secteur :
_sous-secteur n°1 : 1 932 m²
_sous-secteur n°2 : 2 735 m²

Parcelles :
_sous-secteur n°1 : E 474, 473
_sous-secteur n°2 : E 472, 471, 464

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (phasage : sous-secteur n°1 à urbaniser en premier, puis sous-secteur n° 2 dans un second temps) :
_sous-secteur n°1 : 2
_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif : oui
Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui



Projet de modification
BIRAS - OAP n°3

Type de zone : 1AU

Surface du secteur :
_sous-secteur n°1 : 1 932 m²
_sous-secteur n°2 : 2 735 m²

Parcelles :
_sous-secteur n°1 : E 474, 473
_sous-secteur n°2 : E 472, 471, 464

Foncier : privé

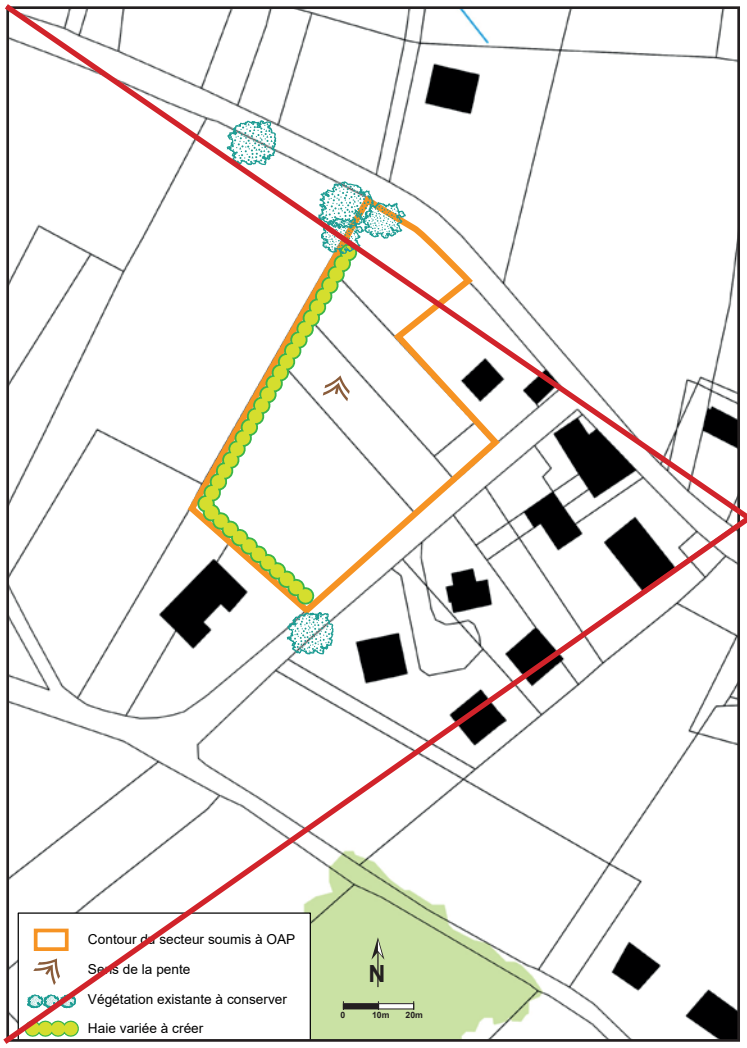
Nombre de logements minimum attendu (phasage : sous-secteur n°1 à urbaniser en premier, puis sous-secteur n° 2 dans un second temps) :
_sous-secteur n°1 : 2
_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif : non
Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : non

Suppression de l'OAP n°5 à Biras

La configuration de la parcelle E223 (talus en son milieu et raccordement à l'assainissement collectif et au compteur électrique, ainsi que présence d'une cuve enterrée pour récupération d'eau de pluie appartenant à la maison située sur les parcelles E 221 et E 222) ne permet pas d'y envisager la construction de deux logements. Par ailleurs, le reste de la surface de l'OAP actuelle est d'ores et déjà « découpé » par les limites parcellaires existantes, de sorte que les trois opérations immobilières peuvent s'y développer sans nécessité d'avoir une OAP.

L'OAP n°5 n'a donc pas d'utilité et il est proposé de la supprimer.



BIRAS - OAP N°5

Type de zone : UA

Surface du secteur : 5 113 m²

Parcelles : E 223, 224, 225, 226, 227

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

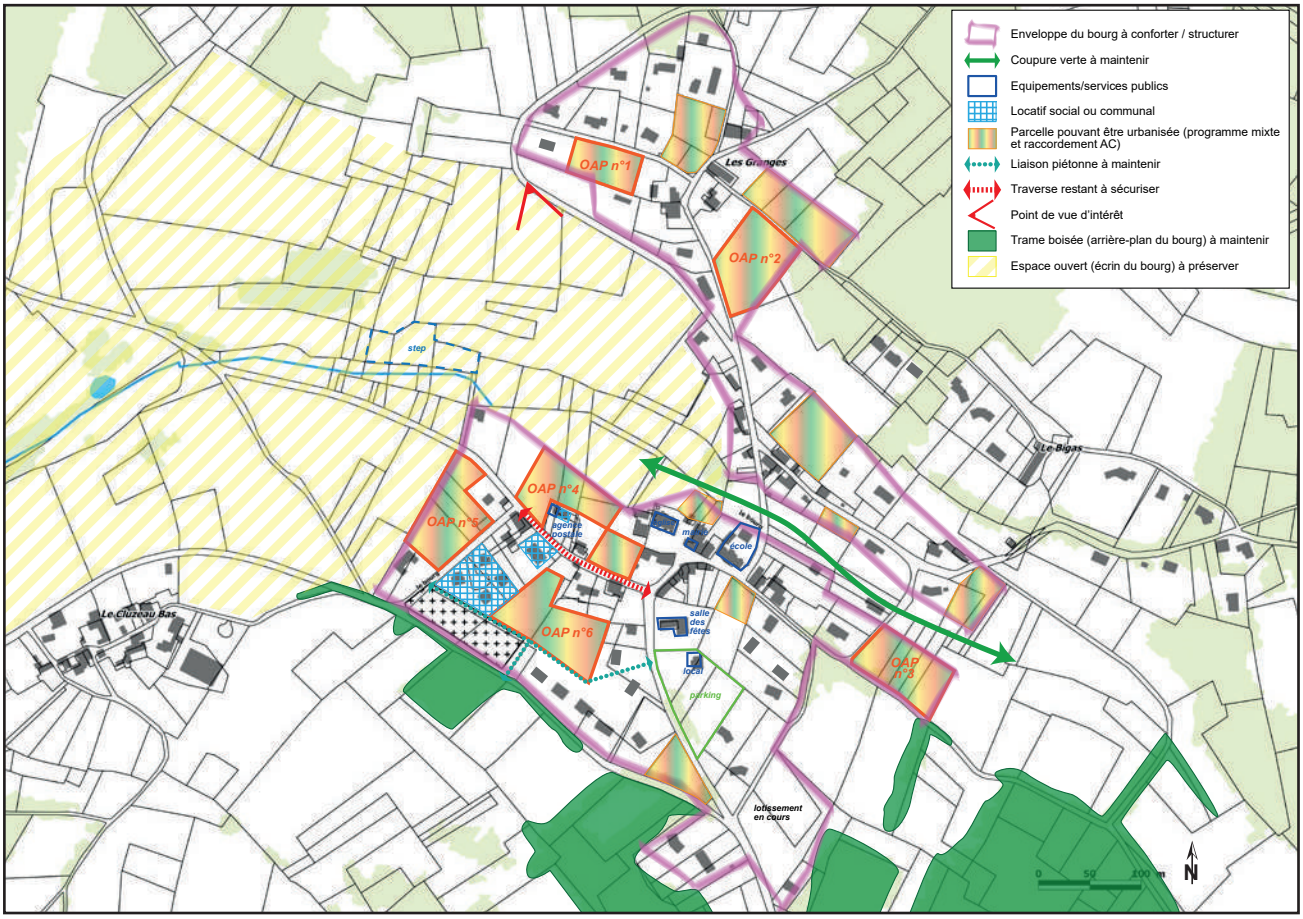
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

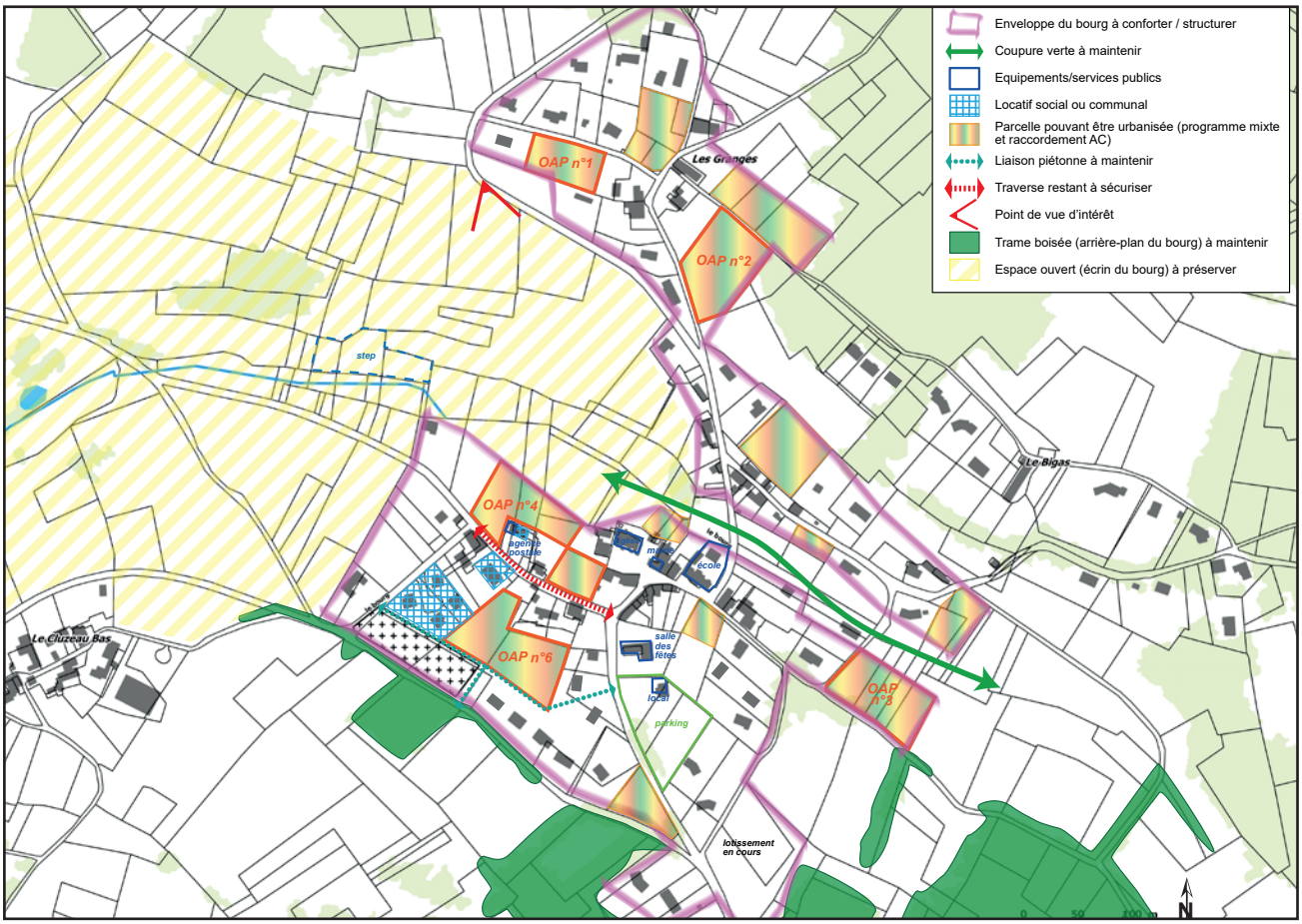
Défense incendie : oui

Les modifications et suppressions d'OAP sur la commune de Biras amènent à modifier la page 14 de la pièce n°5, présentant le schéma d'organisation générale du bourg comme ci-dessous :

Biras - Version actuelle



Biras - Modification envisagée



COMMUNE DE BOURDEILLES

Modification de l'OAP n°1 de Bourdeilles

Plusieurs parcelles de la zone OAP actuelle sont des jardins des propriétés avoisinantes (A610, A1041 et A1042). Par ailleurs, la commune envisage l'achat d'une partie des parcelles de l'OAP pour y développer un projet de construction d'habitats à vocation sociale. Dans cette optique, une division parcellaire a d'ores et déjà été réalisée en 2021 par le propriétaire de la parcelle A977. Cette division a permis de créer les parcelles A1173, A1174, ainsi que la voie de desserte à celle-ci (parcelle A1175). Enfin, de nouveaux bâtiments ont été construits (foyer La Prada), la portion de l'ancienne route située entre la route Faubourg Notre Dame, l'EHPAD et les nouveaux bâtiments du foyer la Prada a été privatisée et une nouvelle route a été créée, la Voie communale n°501, pour rejoindre depuis la route Faubourg Notre-Dame l'ancienne route à hauteur des logements sociaux Mésolia « La Peyriche ».

Dans ces conditions, il est donc proposé de :

- Mettre à jour les références cadastrales des parcelles (A977 scindée en A1173, A1174 et A1175) et le fond de plan pour y faire apparaître les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements ;
- Réduire le périmètre de l'OAP (surface du secteur porté à 1 ha au lieu de 1,64 ha), en enlevant les parcelles A610, A1042 et A1041 ;
- Réduire le nombre logements minimum attendus à 7 au lieu de 13.

Version actuelle

BOURDEILLES - OAP n°1

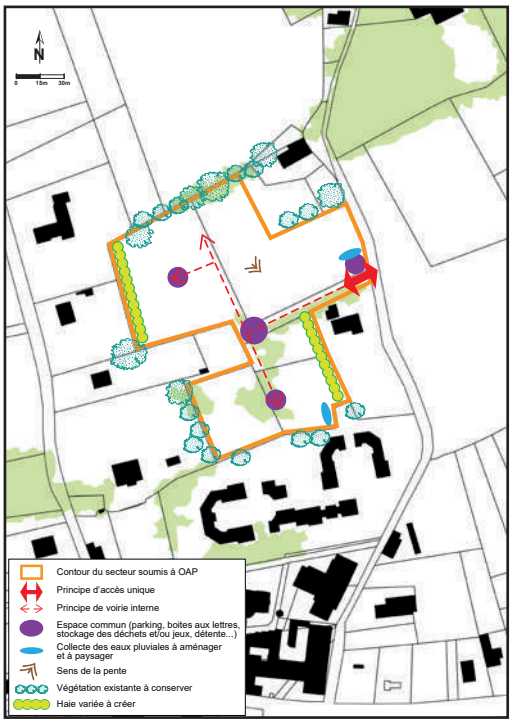
Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,64 ha

Parcelles : A 610, 977, 978, 1041, 1042

Foncier : privé
Nombre de logements minimum attendu
(en une ou plusieurs phases) : 13

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif : non
Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui



Projet de modification

BOURDEILLES - OAP n°1

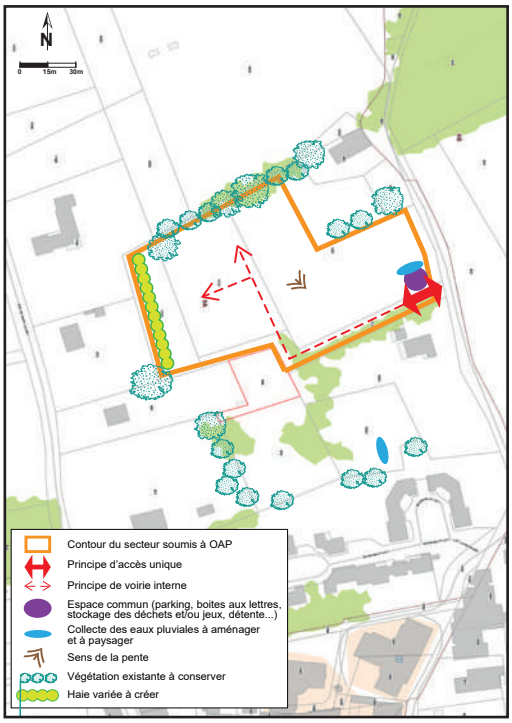
Type de zone : UA

Surface du secteur : 1ha
Parcelles : A 1173, 1174, 1175, 978

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu
(en une ou plusieurs phases) : 7

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif : non
Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui

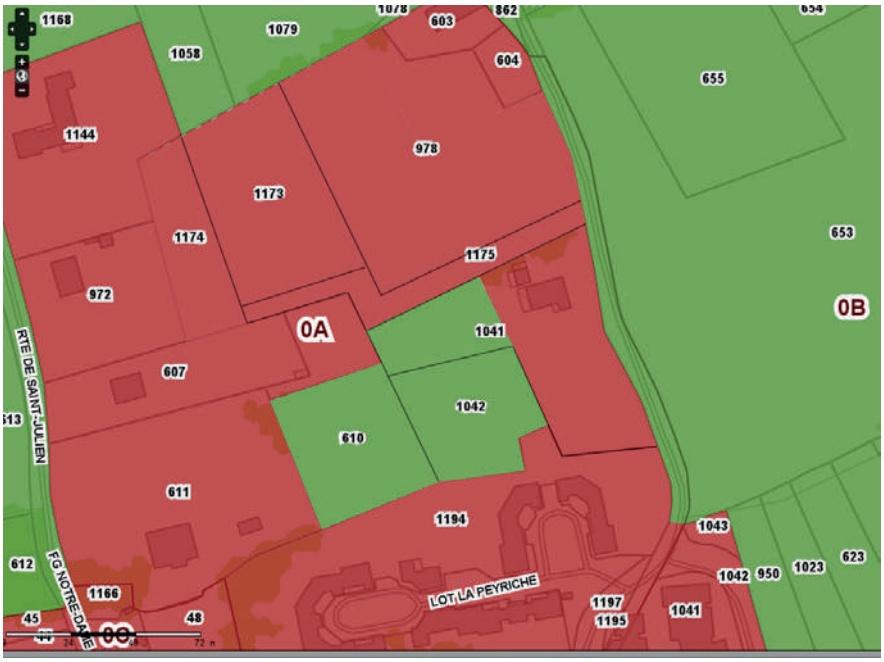


Parallèlement, il est proposé de modifier le zonage : passage de 1AU en UA pour les parcelles A978, A1173, A1174 et A1175 ; et passage de 1AU en N (de 0.64 ha) pour les parcelles A608 A610, A1042 et A1041. Cela amène à modifier le règlement graphique du PLUi-H.

Légende :

- Zone UA
- Zone 1AU
- Zone N

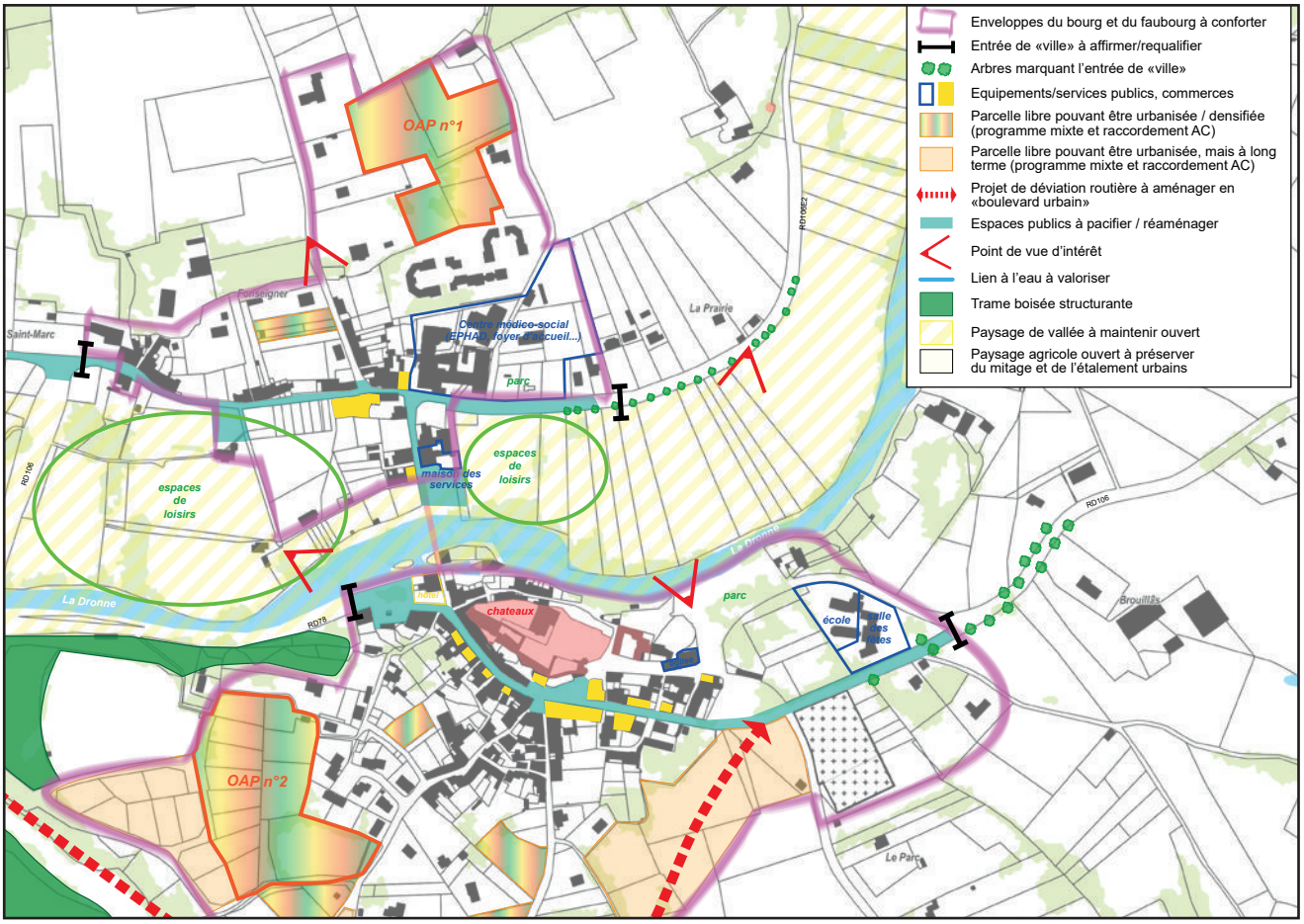
Extrait du zonage actuel du PLUi de Dronne et Belle



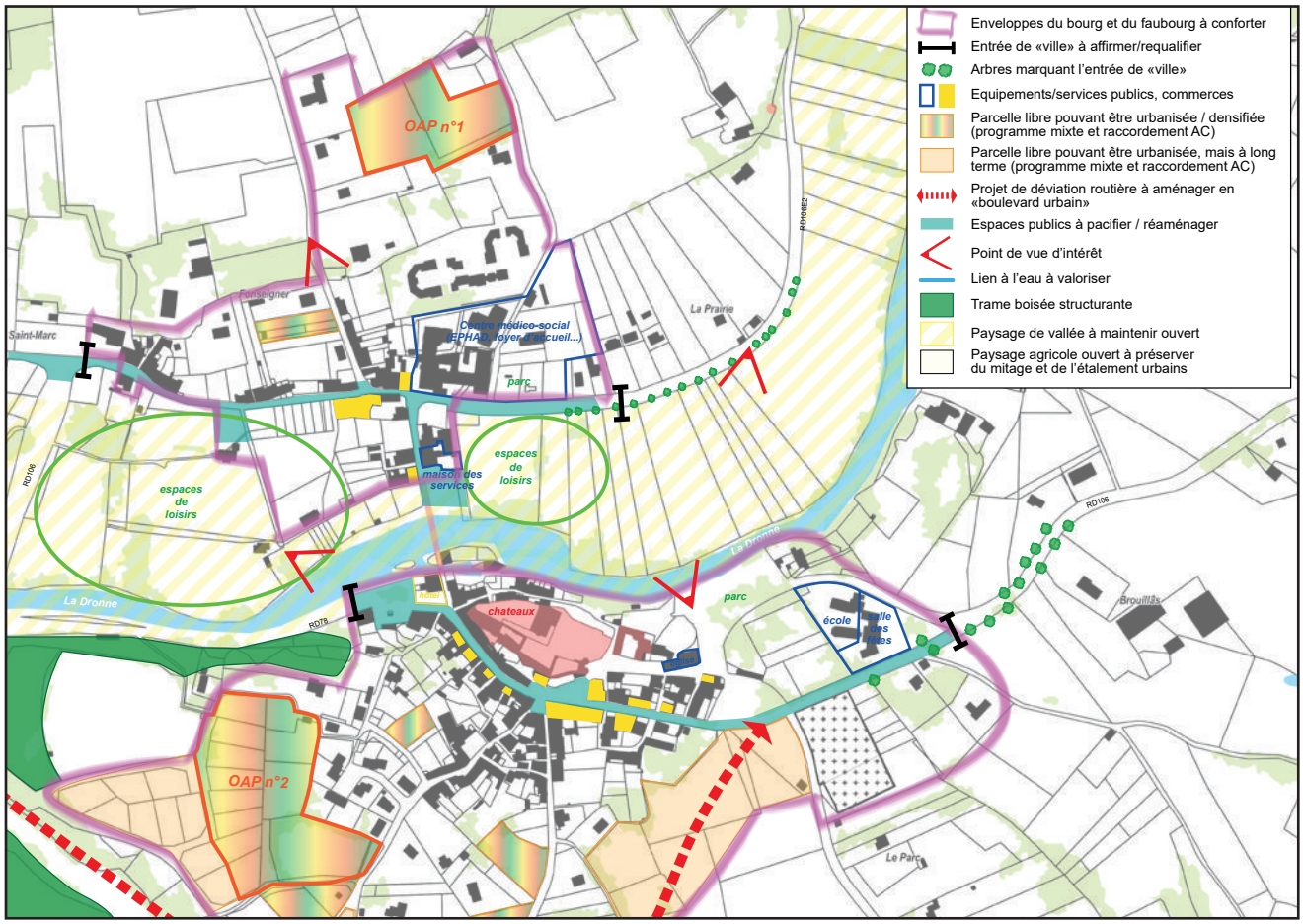
Proposition de modification de zonage

La modification de l'OAP n°1 amène à modifier la page 21 du la pièce n°5, présentant le schéma d'organisation générale du bourg comme ci-dessous :

Bourdeilles



Bourdeilles - Modification envisagée



COMMUNE DE BRANTÔME-EN-PÉRIGORD

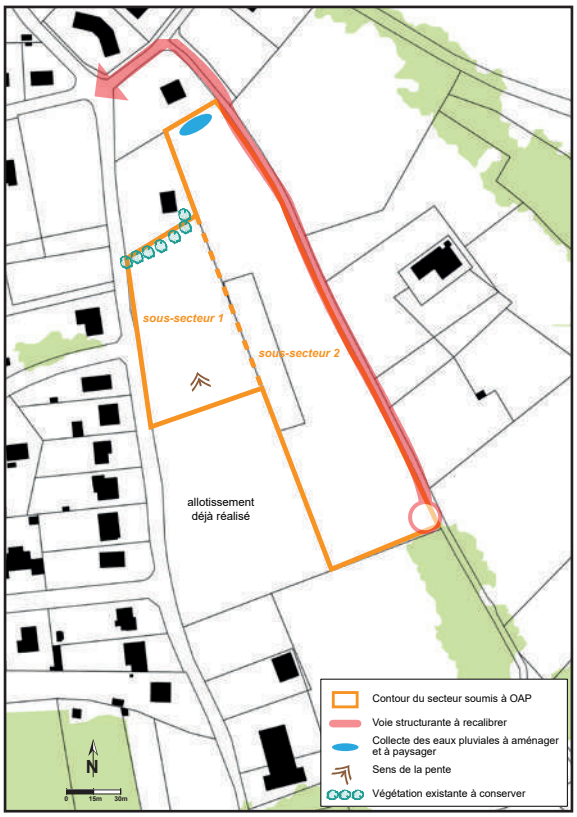
Modification de l'OAP n°1 de Brantôme

Le projet de recalibrage de la voie située le long de la parcelle G1472 apparaît très coûteux et ne permet pas de valoriser les terrains. Afin de rendre l'opération immobilière possible, la solution de création d'une voirie interne (intégrant l'extension des réseaux) pour desservir les lots par l'intérieur de l'OAP semble plus judicieuse.

Il est ainsi proposé de :

- Supprimer l'obligation de recalibrage de la voie structurante et de créer à la place un principe d'accès unique par le nord et de voirie interne.

- Mettre à jour le fond de plan, suite aux divisions parcellaires récentes : parcelle G1549 divisée en G1550 et G1551 et parcelle G1552 divisée en G1589 et G1590.



VERSION ACTUELLE

BRANTÔME - OAP N°1

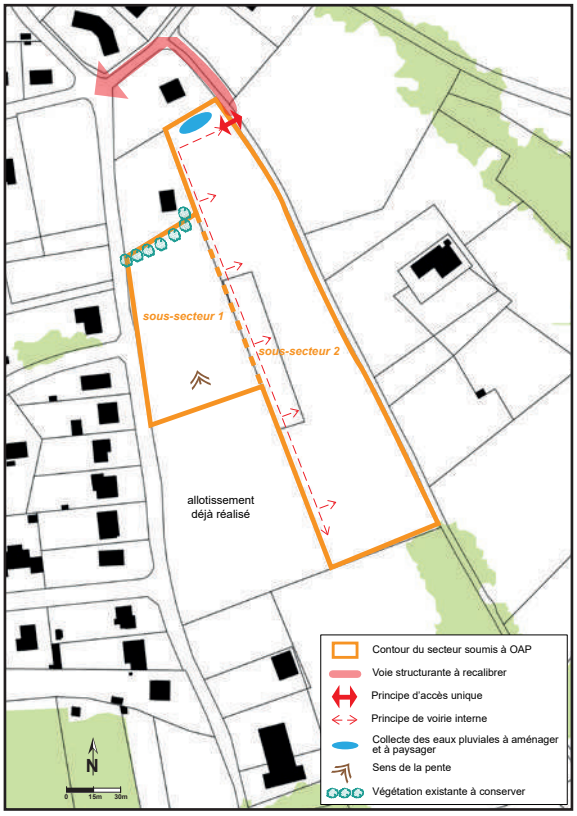
Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,94 ha
Parcelles :
_sous-secteur n°1 : G 1549
_sous-secteur n°2 : G 1472, 1475

Foncier : privé
Nombre de logements minimum attendu :
_sous-secteur n°1 : 4
_sous-secteur n°2 : 10

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif :
_sous-secteur n°1 : oui
_sous-secteur n°2 : à céer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui



PROJET DE MODIFICATION

BRANTÔME - OAP N°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,94 ha
Parcelles :
_sous-secteur n°1 : G 1550 , 1551
_sous-secteur n°2 : G 1472, 1475

Foncier : privé
Nombre de logements minimum attendu :
_sous-secteur n°1 : 4
_sous-secteur n°2 : 10

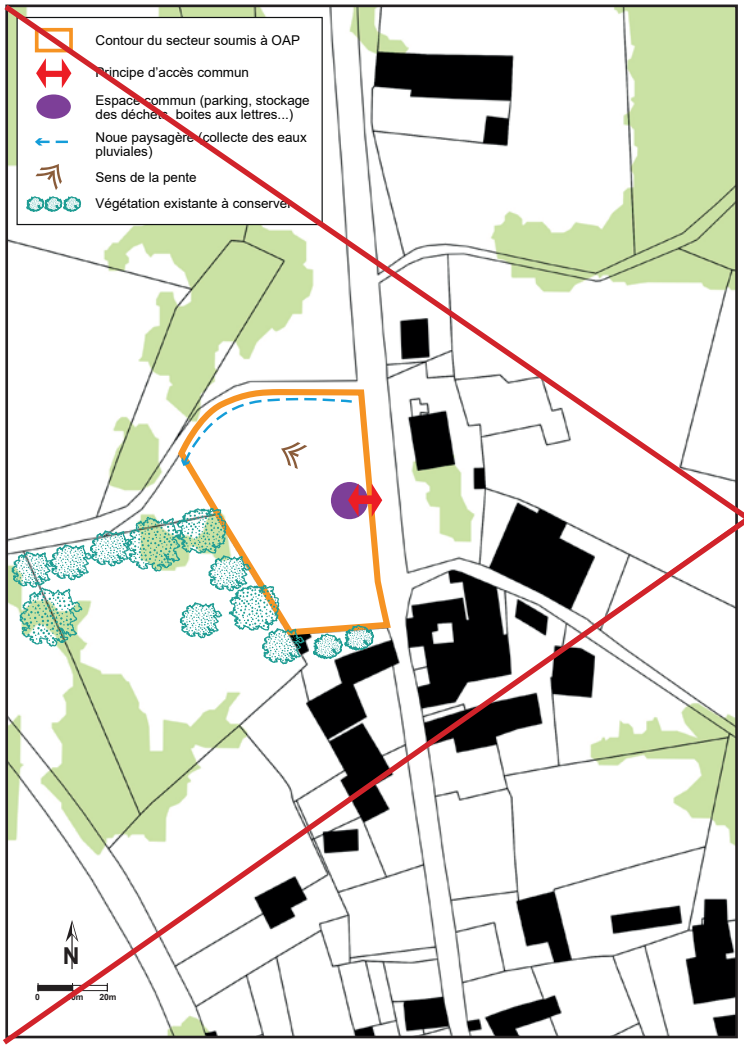
Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif :
_sous-secteur n°1 : oui
_sous-secteur n°2 : à créer

Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui

Suppression de l'OAP n°1 de la Gonterie-Boulouneix

Afin de densifier ce secteur, la commune de Brantôme en Périgord a d'abord souhaité matérialiser une voie d'accès à la parcelle A1114 (jusqu'à ce jour, il n'y avait qu'une servitude de passage), puis la surface restante a été divisée en 3 lots à bâtir, dont certains sont déjà vendus. La parcelle initiale cadastrée A2057 a ainsi été divisée en A2142 (411m²), A2143 (706 m²), A2144 (800 m²), A2145 (944 m²). Voir en annexe la délibération de la commune de Brantôme en Périgord.

Cela étant, il est proposé de supprimer l'OAP n°1 de la Gonterie-Boulouneix et de modifier en conséquence le schéma d'organisation général du bourg de la Gonterie-Boulouneix (page 44 de la pièce n°5 du PLUi-H).



LA GONTERIE-BOULOUNEIX - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 876 m²

Parcelles : A 2057

Foncier : public

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 4

Typologie des logements : individuels, mitoyens... _possibilité de location sociale et/ou communale

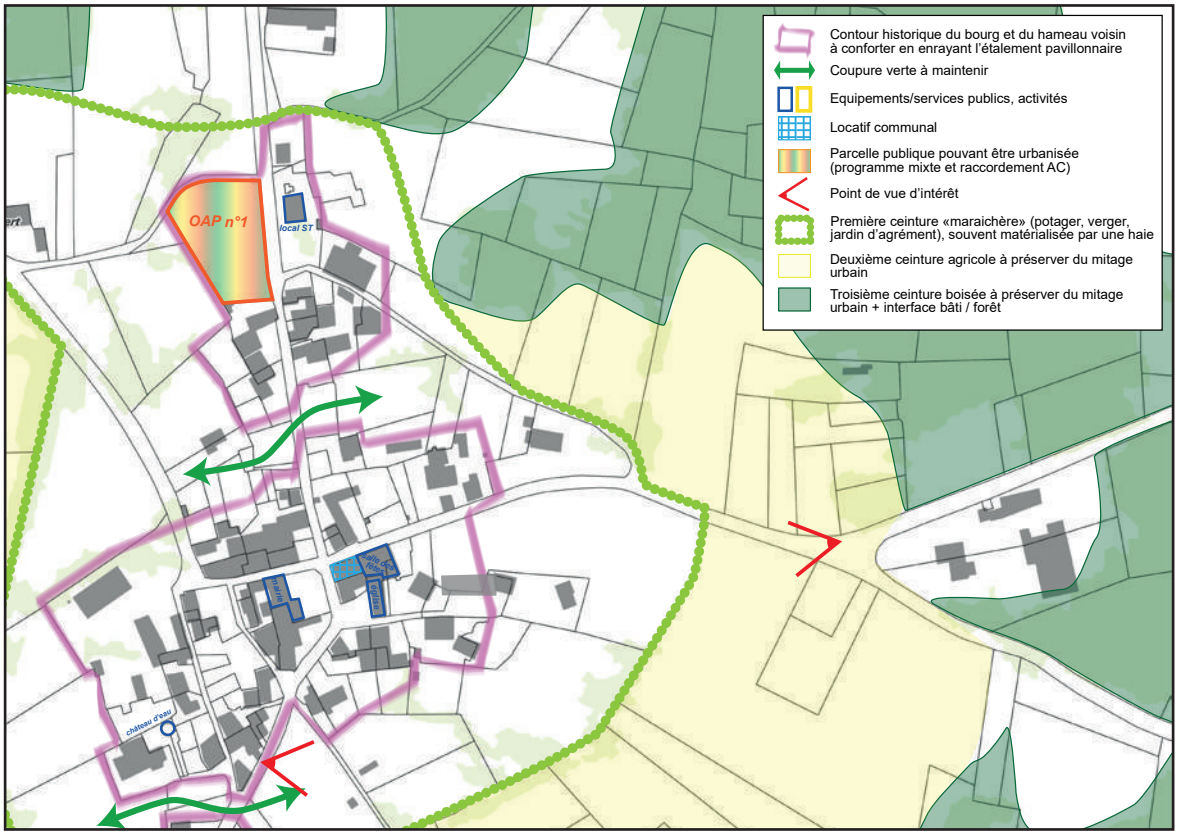
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

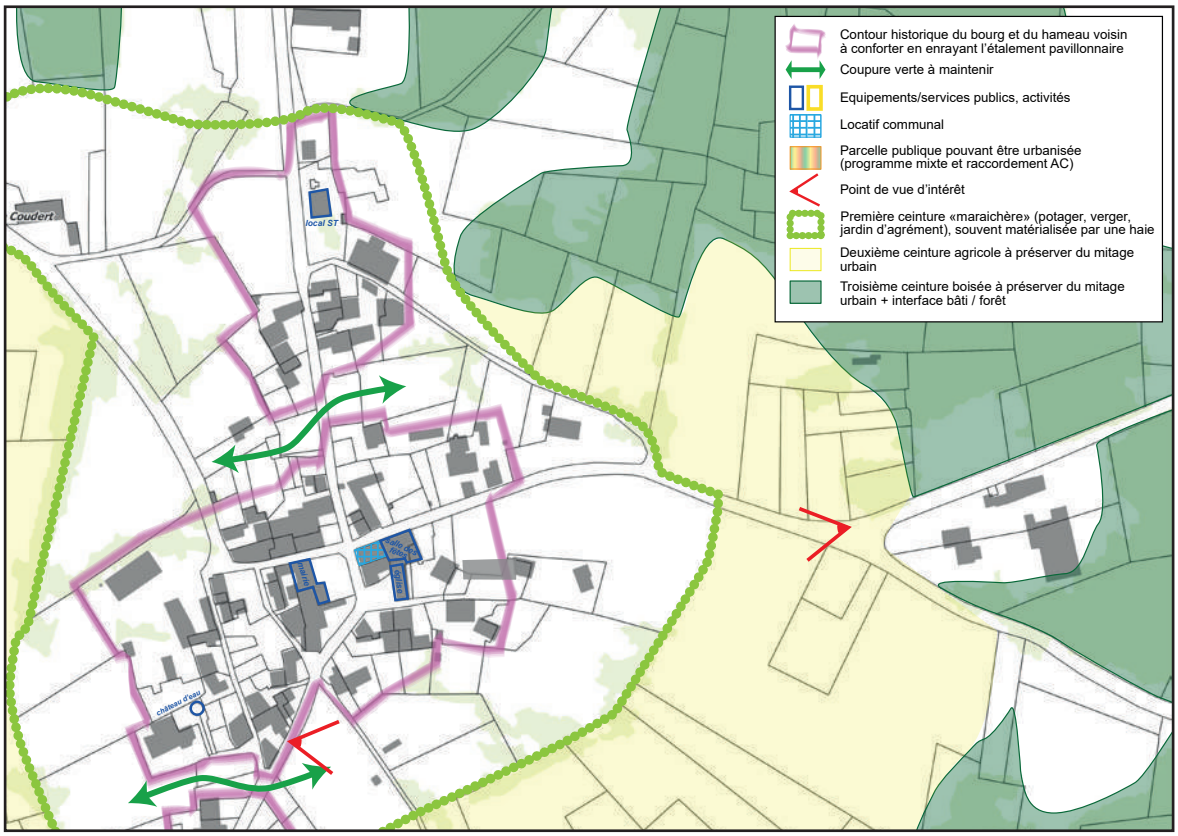
Défense incendie : oui

La suppression de l'OAP n°1 de la Gonterie-Boulouneix amène à modifier la page 44 du la pièce n°5, présentant le schéma d'organisation générale du bourg comme ci-dessous :

La Gonterie-Boulouneix



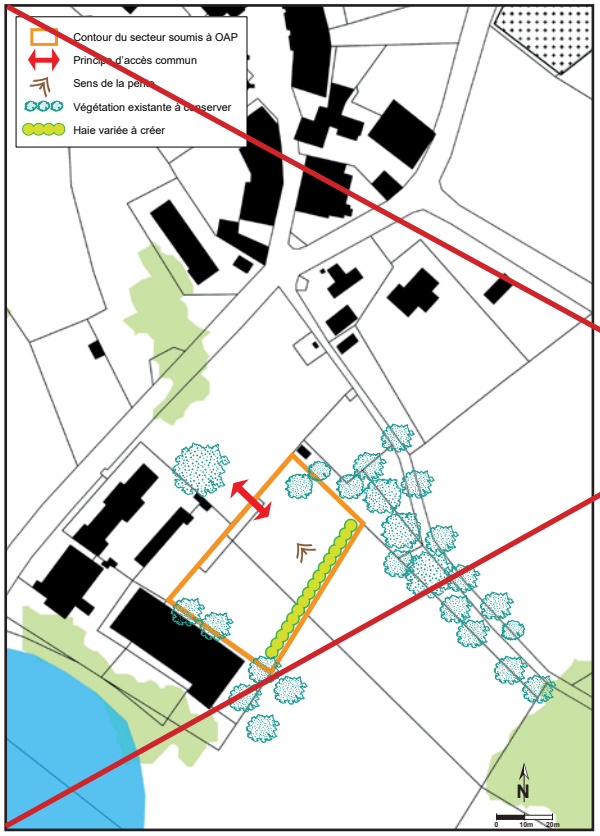
La Gonterie-Modification envisagée



Suppression de l'OAP n°1 de Saint-Crépin de Richemont

Une maison a été construite sur la parcelle AZ 470 en 2020 (suite à permis de construire modificatif accordé en 2018, avant l'entrée en vigueur du PLUi-H). Par ailleurs, la parcelle AZ476, plantée de grand arbres, constitue aujourd'hui le jardin de la maison située sur la parcelle voisine AZ 449. De sorte que l'OAP n'a plus, à ce jour, de raison d'être.

Il est donc proposé de supprimer cette OAP et de classer les parcelles AZ470 et AZ476 en zone N (0,2672 ha).



SAINT-CREPIN - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 672 m²

Parcelles : AZ 469, 473 (public) et AZ 470, 476 (privé)

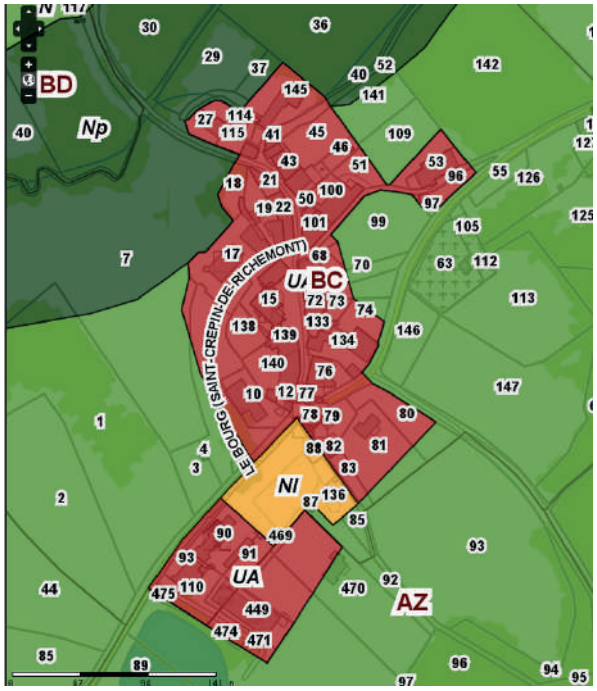
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

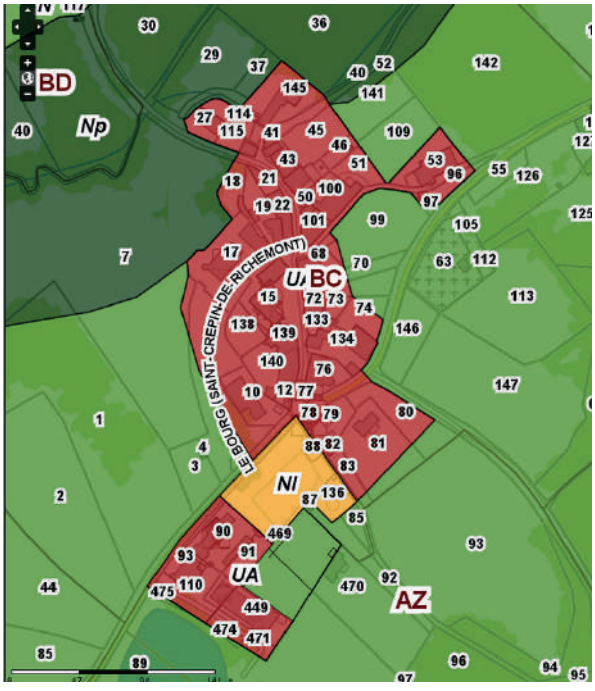
Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : à étendre

Défense incendie : oui



Extrait du zonage actuel du PLUi de Dronne et Belle



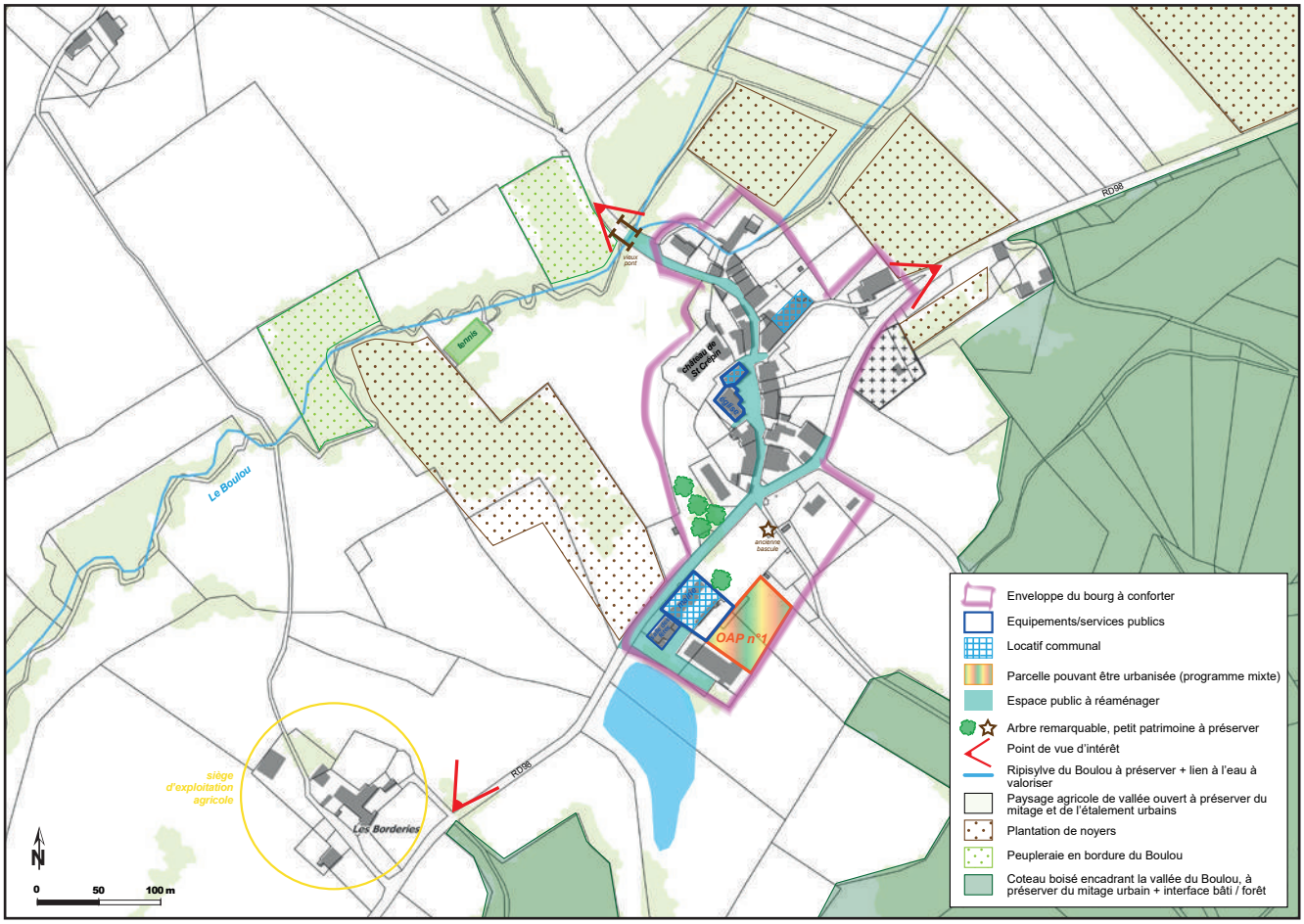
Proposition de modification de zonage

Légende :

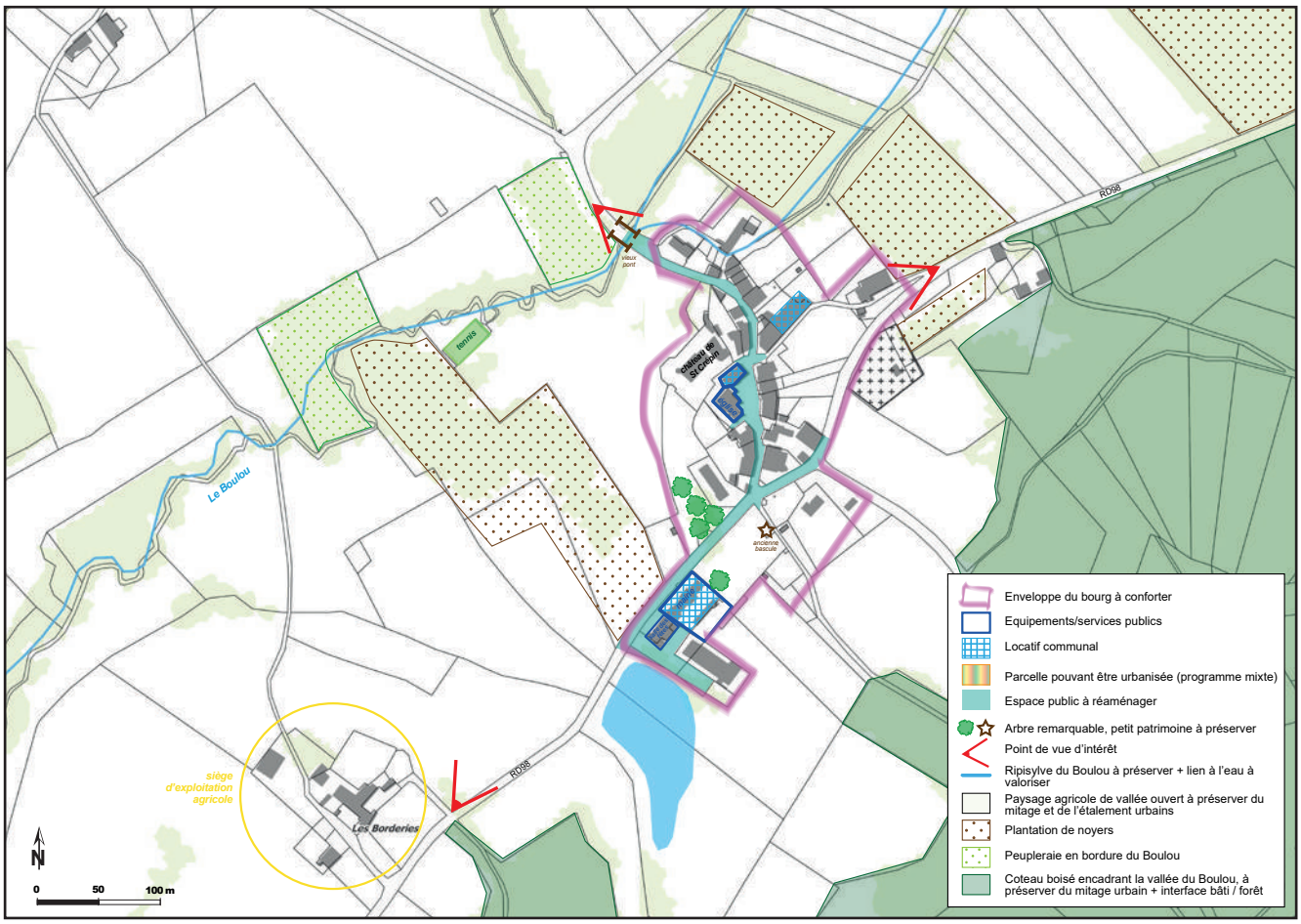
- Zone UA
- Zone NI
- Zone N

Parallèlement, il est proposé de modifier en conséquence le schéma d'organisation général du bourg de Saint-Crépin de Richemont dans la pièce n°5 du PLUi-H (page 66).

Saint-Crépin-de-Richemont



Saint-Crépin-de-Richemont - Modification envisagée



COMMUNE DE BUSSAC

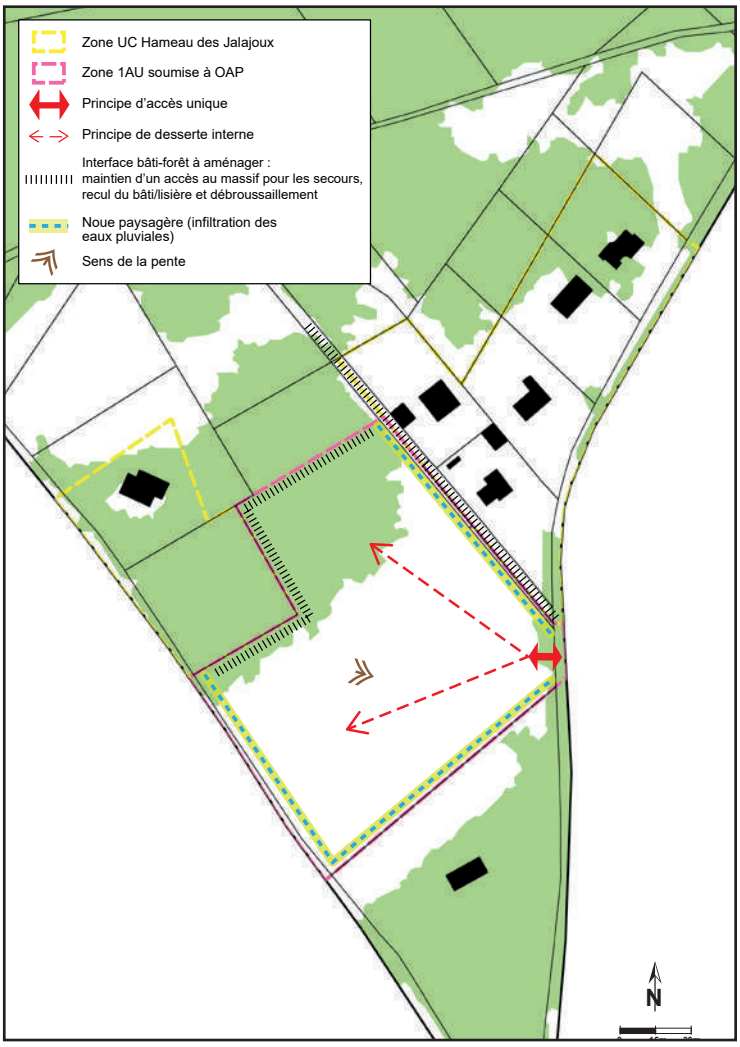
Modification de l'OAP « Les Jalajoux»

Une partie de la zone soumise à OAP est composée de bois avec des chênes (5974 m² - partie de la subdivision fiscale A de 7862 m² au total), elle est donc soumise à demande de défrichement avec examen au cas par cas de la MRAE.

(1) Vue depuis l'impasse des Jalajoux Haut (mars 2022)

(2) Vue depuis la rue de Biras

Au vu de la configuration du terrain, des possibilités d'accès à celui-ci et du nombre de logements minimum attendus, **il est proposé de supprimer les principes d'accès unique et de desserte interne. Cela permettra en effet plus de latitude lors de l'aménagement de la parcelle, en évitant éventuellement de perdre de l'espace dédié à la voirie interne.**



VERSION ACTUELLE

BUSSAC- OAP «LES JALAJOUX»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,61 ha

Parcelles : C 1551

Foncier : privé

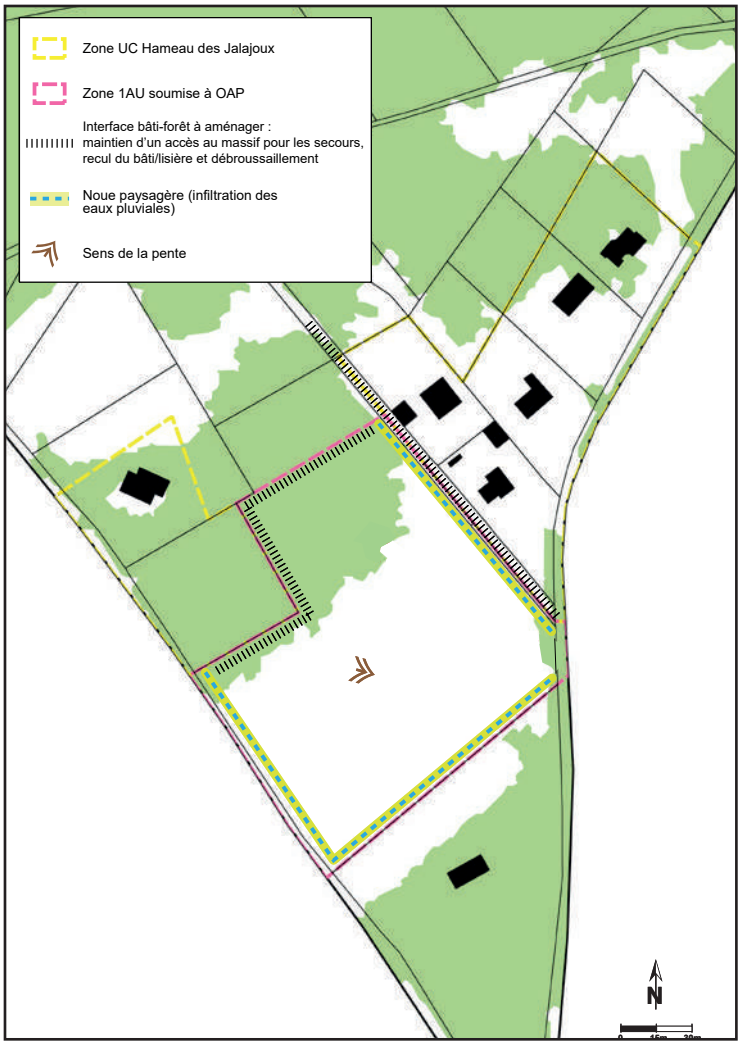
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 9

Typologie des logements : individuels, mi-toyens...

Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : maintenir l'accès au massif pour les secours par la voie située au nord-est entre le bâti actuel et la zone à urbaniser



PROJET DE MODIFICATION

BUSSAC- OAP «LES JALAJOUX»

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 1,61 ha

Parcelles : C 1551

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 9

Typologie des logements : individuels, mi-toyens...

Assainissement collectif : non

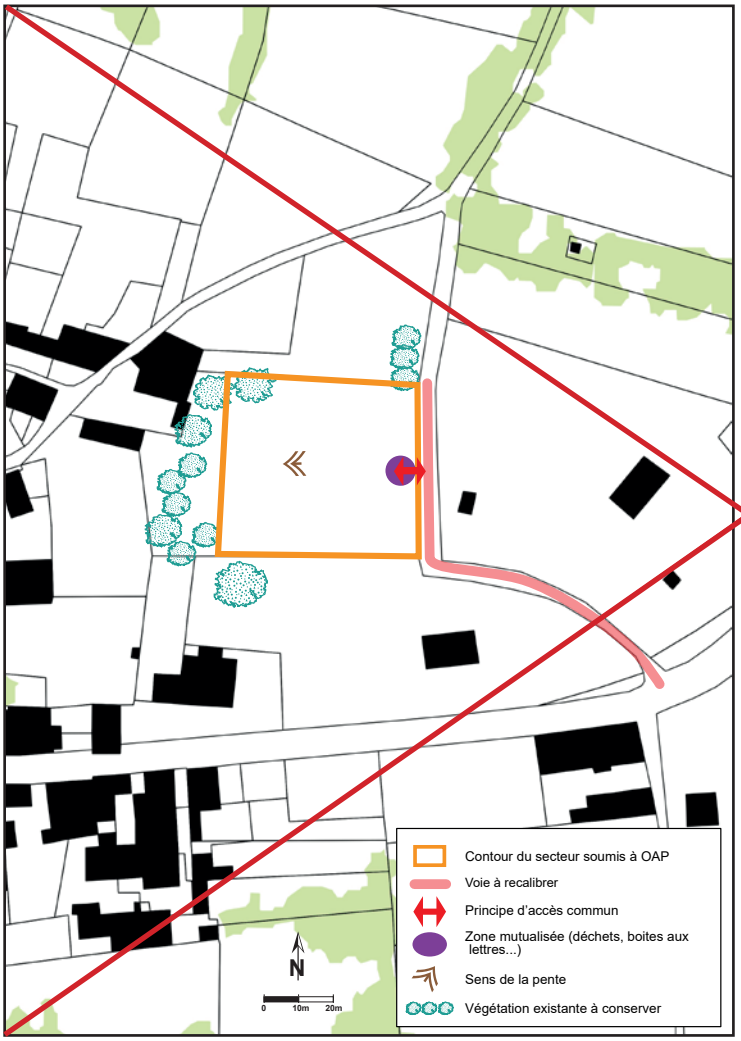
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : maintenir l'accès au massif pour les secours par la voie située au nord-est entre le bâti actuel et la zone à urbaniser

COMMUNE DE CHAMPAGNAC DE BELAIR

Suppression de l'OAP n°1 de Champagnac de Belair

La commune ne souhaite pas procéder au recalibrage de la voie pour permettre le passage de deux véhicules de front, de sorte que la possibilité de créer deux logements minimum sur la parcelle D856 est compromise.



CHAMPAGNAC - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 2 881 m²

Parcelles : D 856

Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

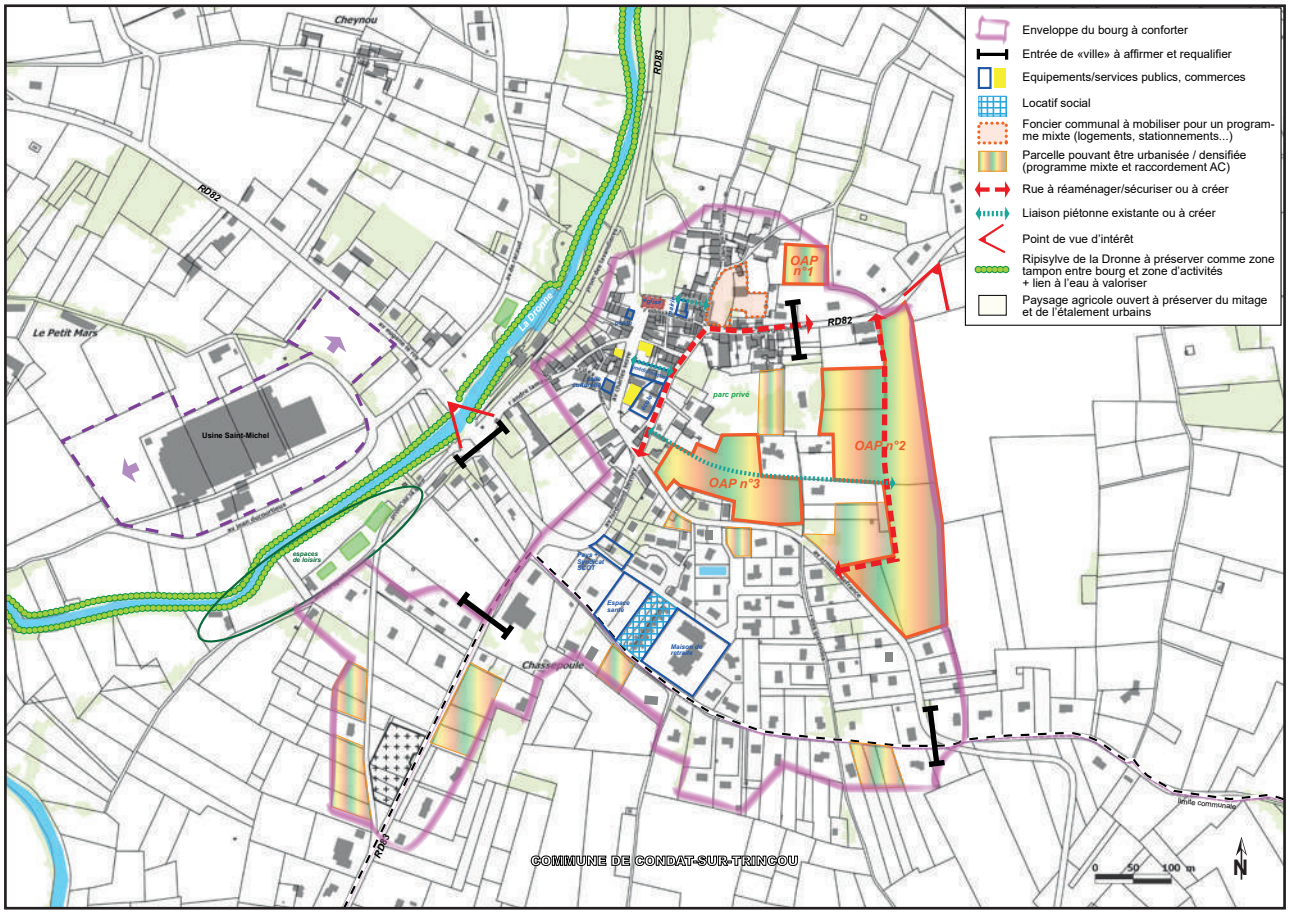
Assainissement collectif : non

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

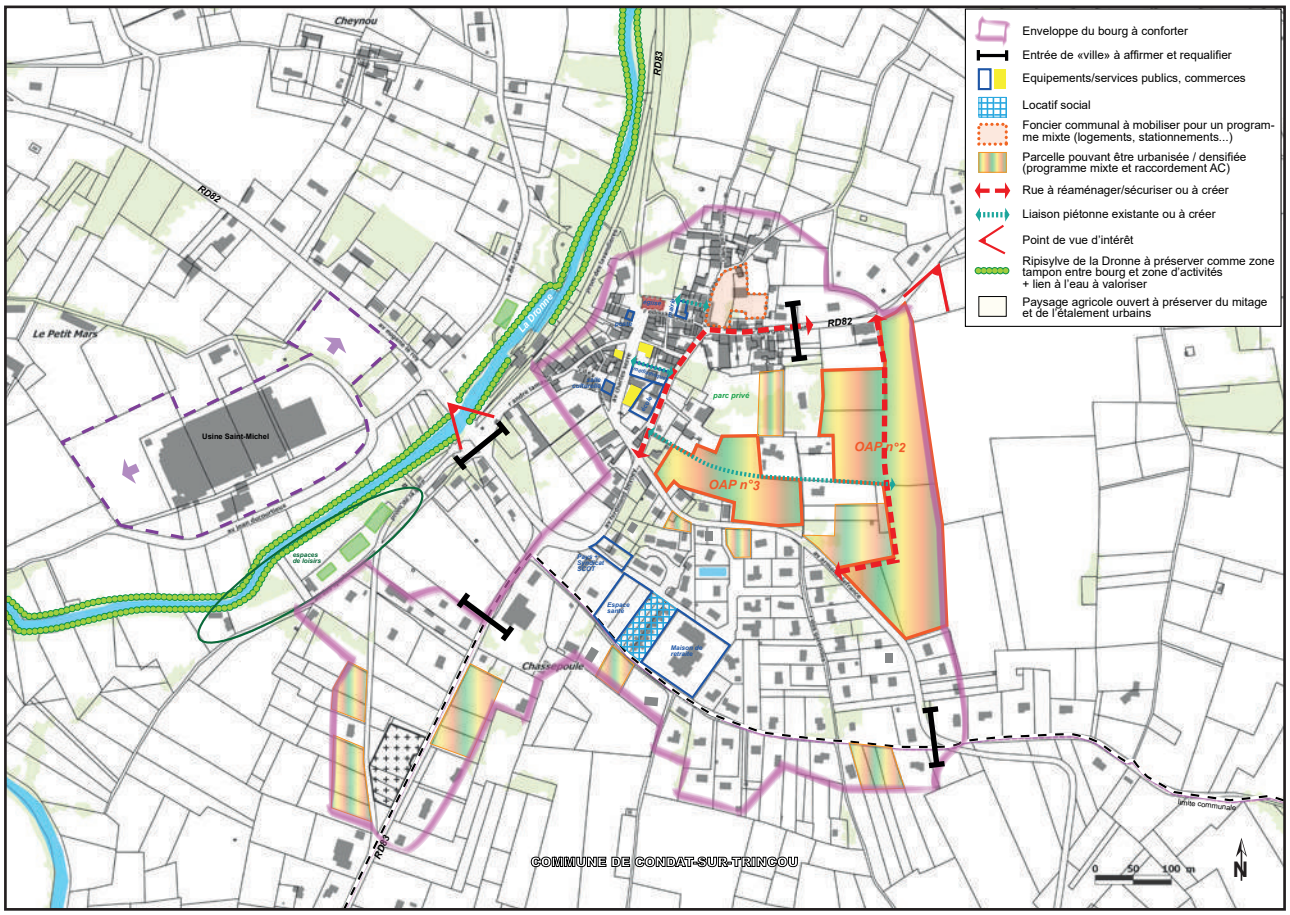
Défense incendie : oui

Il est donc proposé de supprimer cette OAP et de modifier en conséquence le schéma d'organisation général du bourg de Champagnac de Belair (page 30 de la pièce n°5 du PLUi-H).

Champagnac-de-Belair



Champagnac-de-Belair - Modification envisagée

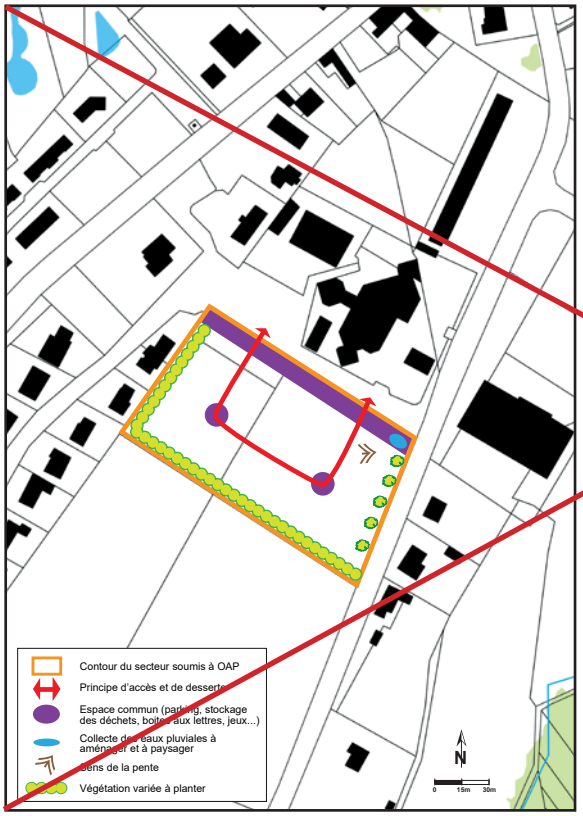


COMMUNE DE MAREUIL-EN-PÉRIGORD

Suppression de l'OAP n°2 de Mareuil

Le projet de création d'une nouvelle zone d'habitat à proximité d'une zone d'activité ne semble pas pertinent. Il semble plus judicieux d'agrandir la zone d'activité économique, tout en préservant une zone tampon avec le collège où pourra venir s'implanter le projet de création d'un réseau de chaleur avec chaufferie bois destiné à alimenter notamment le collège. La commune de Mareuil en Périgord est en cours d'acquisition des parcelles E486, 635 et 637 dans cet objectif.

Il est ainsi proposé de supprimer l'OAP et de modifier le zonage comme suit : les zones AUY et UE existantes seront étendues sur les parcelles E637 et E635 (respectivement de 0,904 ha et de 0,196 ha).



MAREUIL - OAP N°2

Type de zone : UB

Surface du secteur : 1,10 ha

Parcelles : E 486, 635, 637

Foncier : public

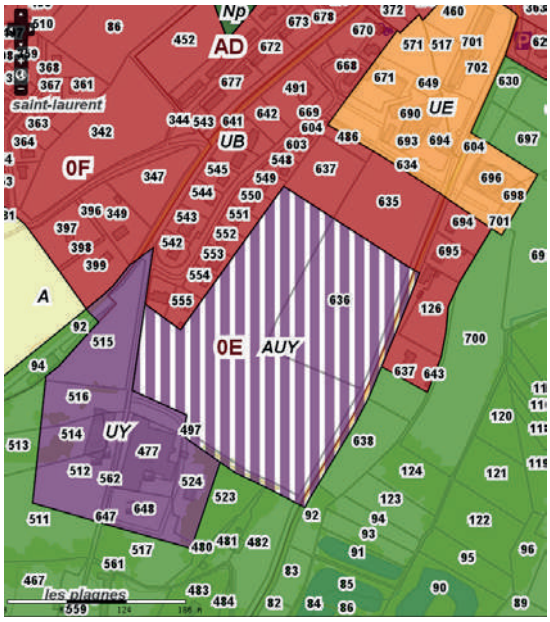
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 10

Typologie des logements : collectifs, mitoyens, individuels...

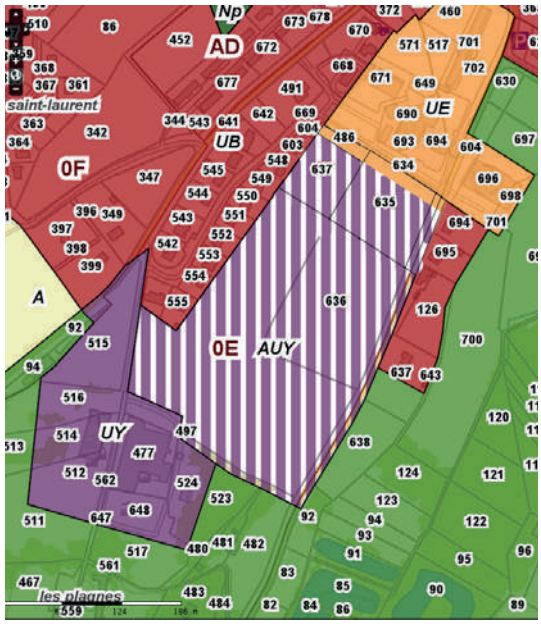
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



Extrait du zonage actuel du PLUi de Dronne et Belle



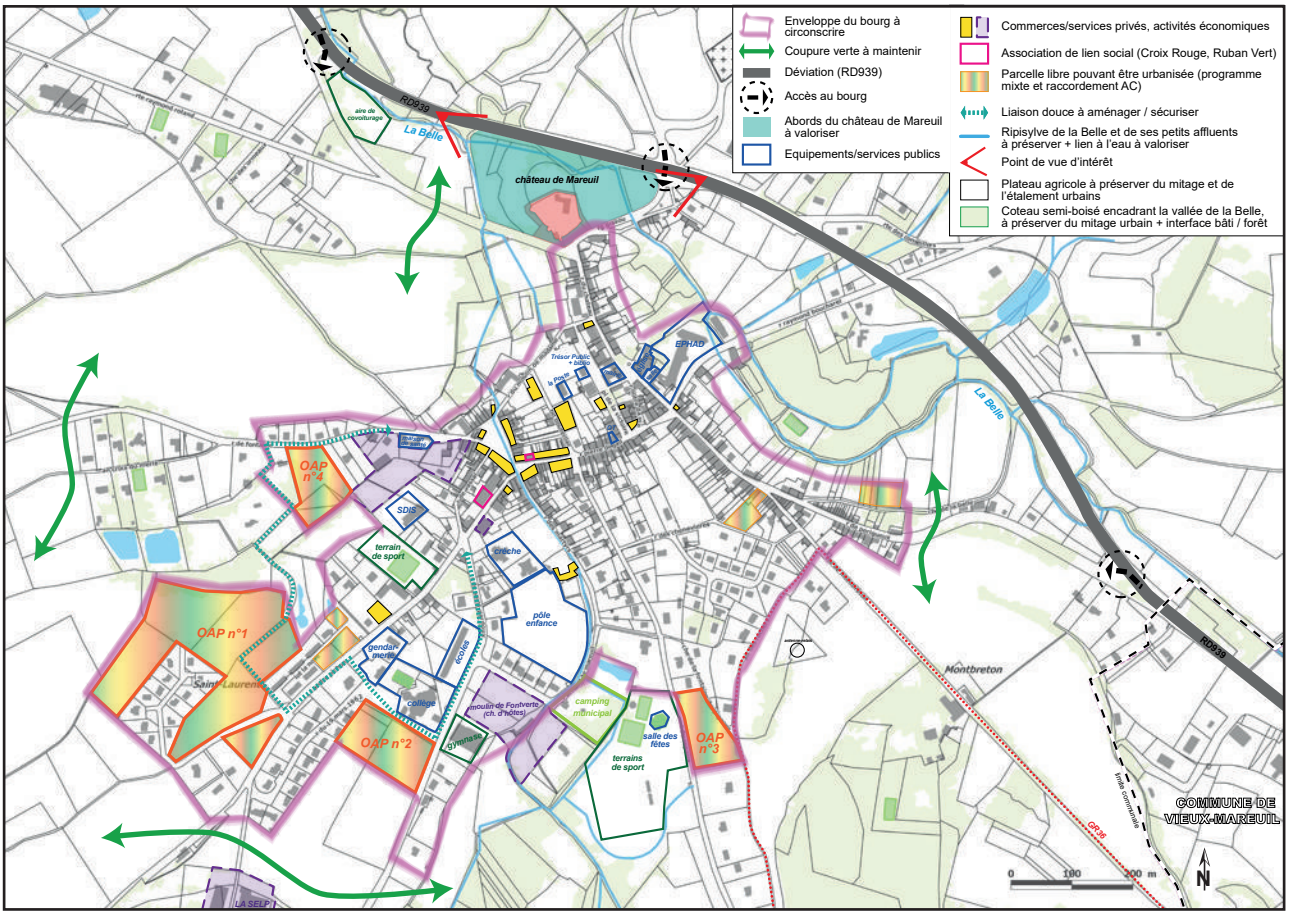
Proposition de modification de zonage

Légende :

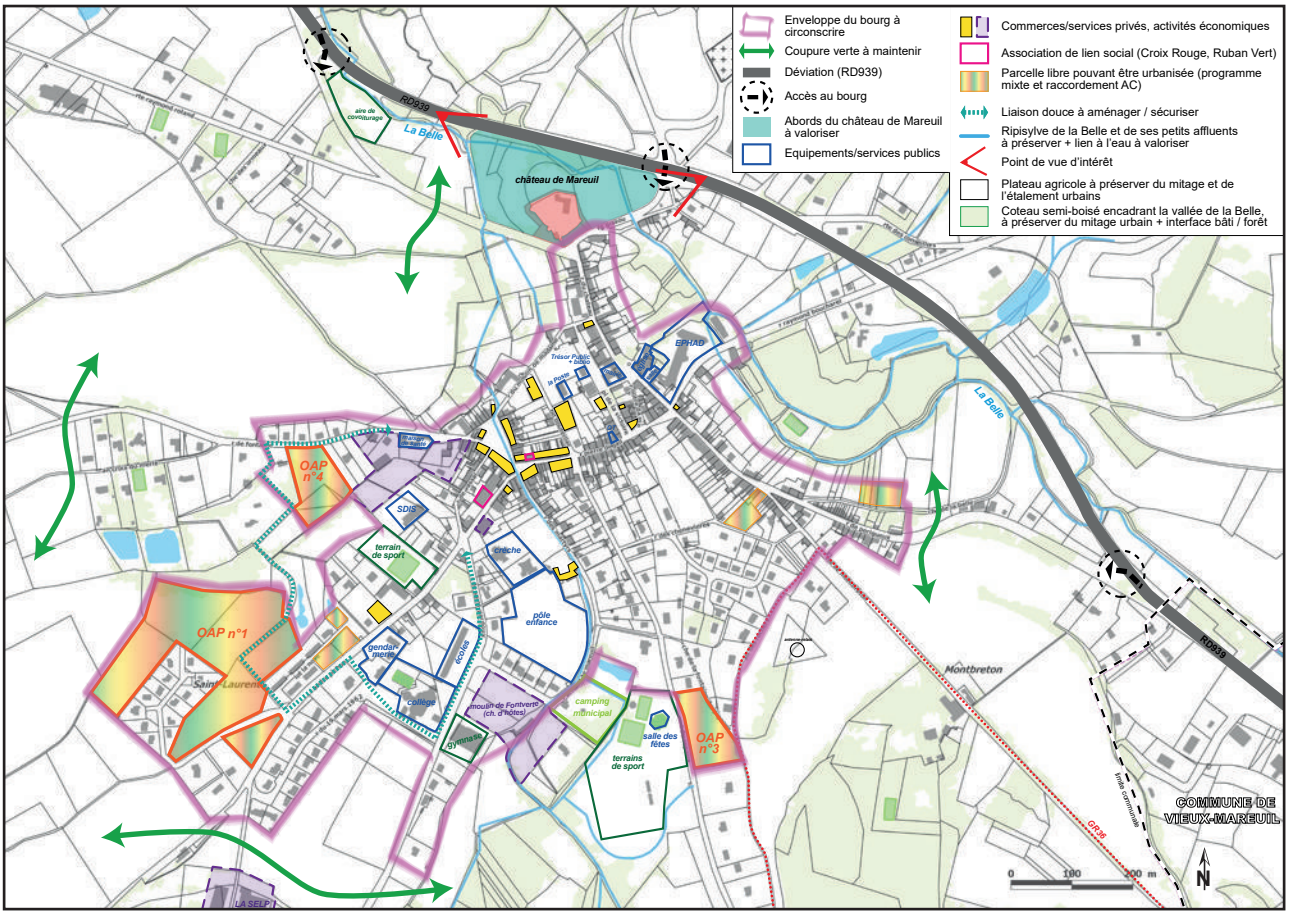
- **Zone UB**
- **Zone UE**
- **Zone N**
- **Zone UY**
- **Zone AUY**
- **Zone A**

Parallèlement, il est proposé de modifier le schéma d'organisation général du bourg (page 51 de la pièce n°5 du PLUi-H).

Mareuil



Mareuil - Modification envisagée

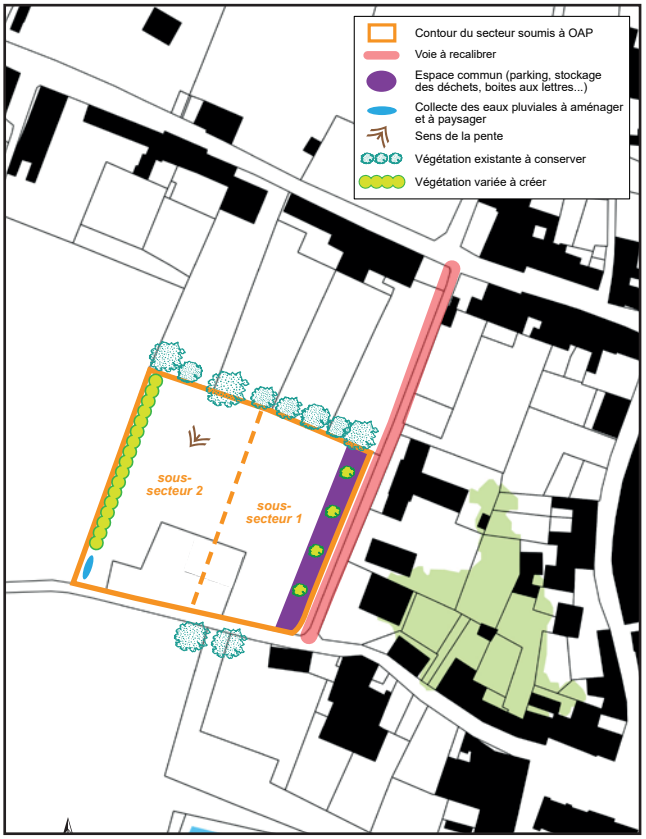


Modification de l'OAP n°1 de Vieux-Mareuil

L'école de la commune déléguée de Vieux-Mareuil ayant fermé à la rentrée 2019, le projet de recalibrage de la voie « chemin des écoliers » et l'espace commun avec parking (qui aurait pu servir aux parents d'élèves de l'école aux heures d'ouverture et de fermeture de l'établissement scolaire) n'ont plus de raison d'être. A noter par ailleurs que l'assainissement collectif a été refait à neuf et redimensionné sur le bourg de Vieux Mareuil, de sorte que la création de 5 nouveaux logements sur ce secteur reste un objectif pertinent.

Ainsi, l'objectif de 5 logements minimum attendus sur cette OAP est maintenu (à répartir sur les deux sous-secteurs). Mais, il est proposé de :

- **Supprimer le recalibrage du chemin des écoliers et l'emplacement réservé associé,**
- **Supprimer l'indication d'espace commun.**



Version actuelle

VIEUX-MAREUIL - OAP n°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 247 m²

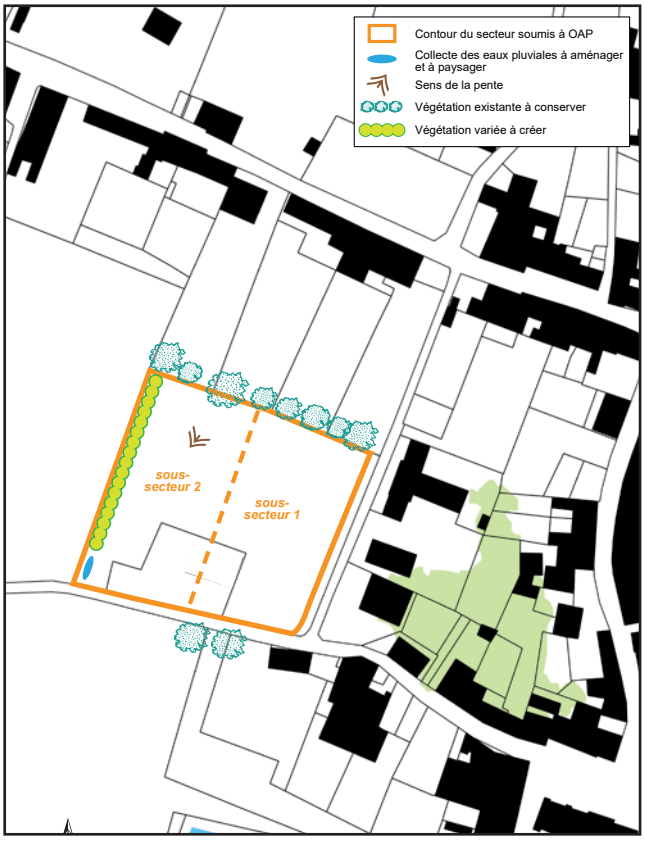
Parcelles : E 202, 203
Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu
(en une ou plusieurs phases) :
_sous-secteur n°1 : 3
_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : mitoyens
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



Projet de modification

VIEUX-MAREUIL - OAP n°1

Type de zone : 1AU

Surface du secteur : 5 247 m²

Parcelles : E 202, 203
Foncier : privé

Nombre de logements minimum attendu
(en une ou plusieurs phases) :
_sous-secteur n°1 : 3
_sous-secteur n°2 : 2

Typologie des logements : mitoyens
Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

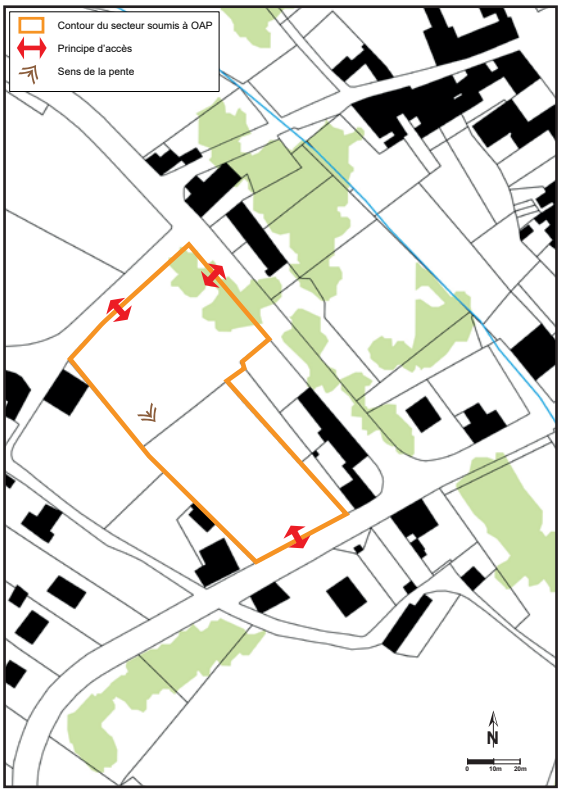
COMMUNE DE VILLARS

Modification de l'OAP n°1 de Villars

La commune de Villars a le projet d'acheter la parcelle A1901 pour y implanter une boulangerie et un autre commerce, avec du stationnement afin de permettre le développement de ces activités sur une zone de chalandise de 10km. Par ailleurs, il est apparu que la partie nord-est de la parcelle A1895 est le jardin de la maison située sur la parcelle A1698 (de l'autre côté de la rue de Nontron).

Dans ce contexte, **il est proposé de :**

- Diviser l'OAP en deux sous-secteurs : le sous-secteur 1 correspondrait à la parcelle A1901 et le sous-secteur 2 à la parcelle A1895 amputée d'environ 680 m² sur sa partie nord-est,
- Diminuer l'objectif de logement minimum attendu de 5 à 3, dont 1 sur le sous-secteur 1 et 2 sur le sous-secteur 2,
- Supprimer les principes d'accès.



VERSION ACTUELLE

VILLARS - OAP N°1

Type de zone : UB
Surface du secteur : 5 488 m²
Parcelles : A 1895, 1901
Foncier : privé

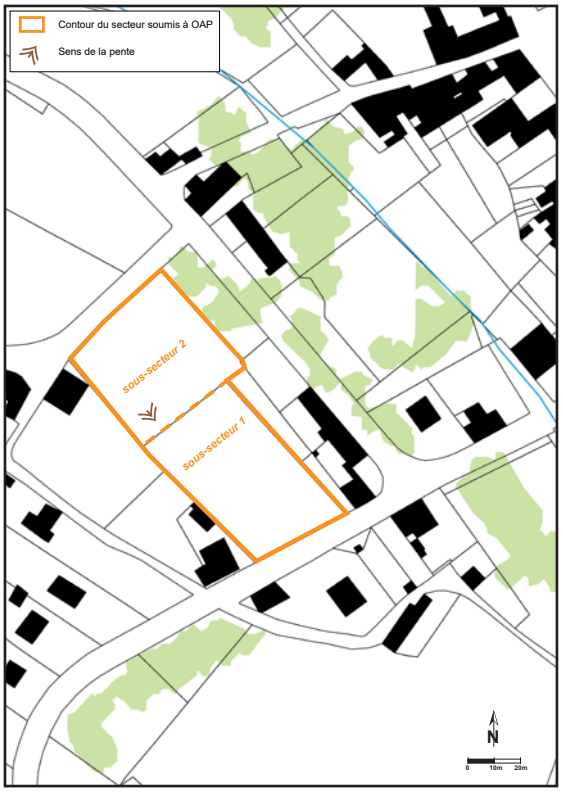
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : oui

Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui



PROJET DE MODIFICATION

VILLARS - OAP N°1

Type de zone : UB
Surface du secteur : 5 488 m²
Parcelles : A 1895, 1901
Foncier :
- Sous-secteur 1 : public (en cours d'acquisition)
- Sous-secteur 2 : privé

Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) :
- Sous-secteur 1 : 1
- Sous-secteur 2 : 2

Typologie des logements : individuels, mitoyens...
Assainissement collectif : oui
Desserte eau potable et réseaux secs : oui
Défense incendie : oui

Suppression de l'OAP n°2 de Villars

La commune envisage de créer deux logements dans l'ancienne école (parcelle A1253) et de faire un accès à ceux-ci par la parcelle A1251. Par ailleurs, un poteau EDF a été implanté en 2020 à l'entrée de la parcelle A1181, réduisant l'accès déjà étroit aux parcelles A1181 et A1182. Enfin, la parcelle A1374, surélevée par rapport à la rue Jean Moulin, sert aujourd'hui de jardin privé aux propriétaires des chambres d'hôtes situées sur la A1371.

Dans ce contexte, il est proposé de supprimer cette OAP et l'emplacement réservé qui y est associé.

VILLARS - OAP N°2

Type de zone : UA

Surface du secteur : 4 464 m²

Parcelles : A 1181, 1182, 1251, 1374, 1743

Foncier : privé

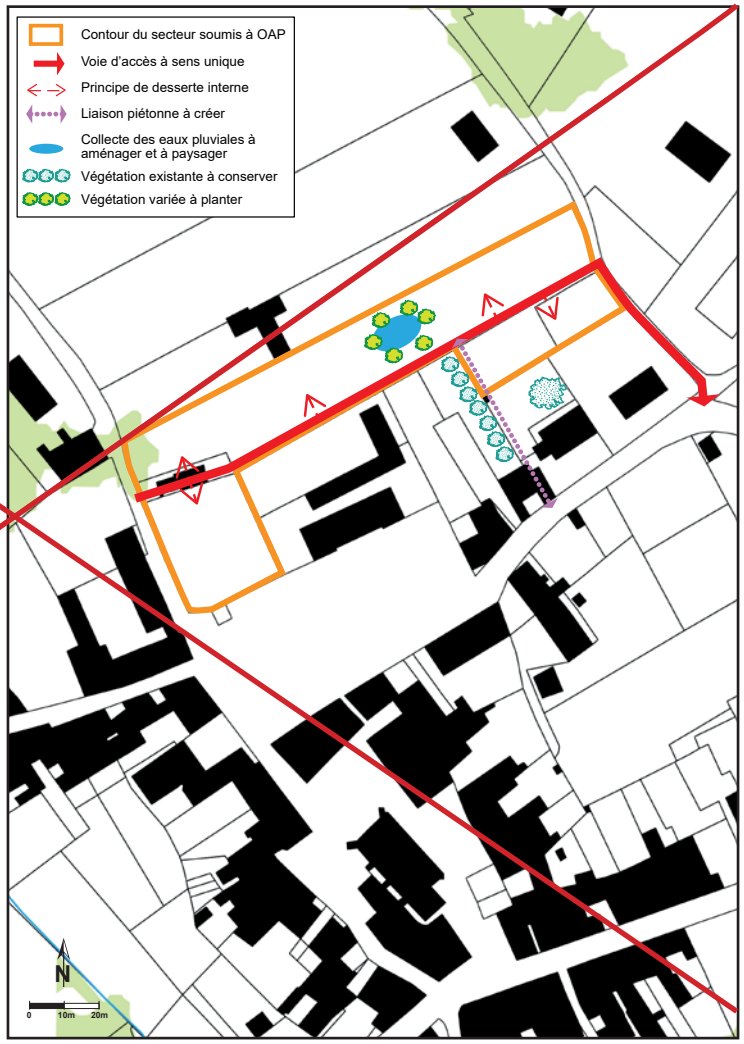
Nombre de logements minimum attendu (en une ou plusieurs phases) : 5

Typologie des logements : individuels, mitoyens...

Assainissement collectif : non

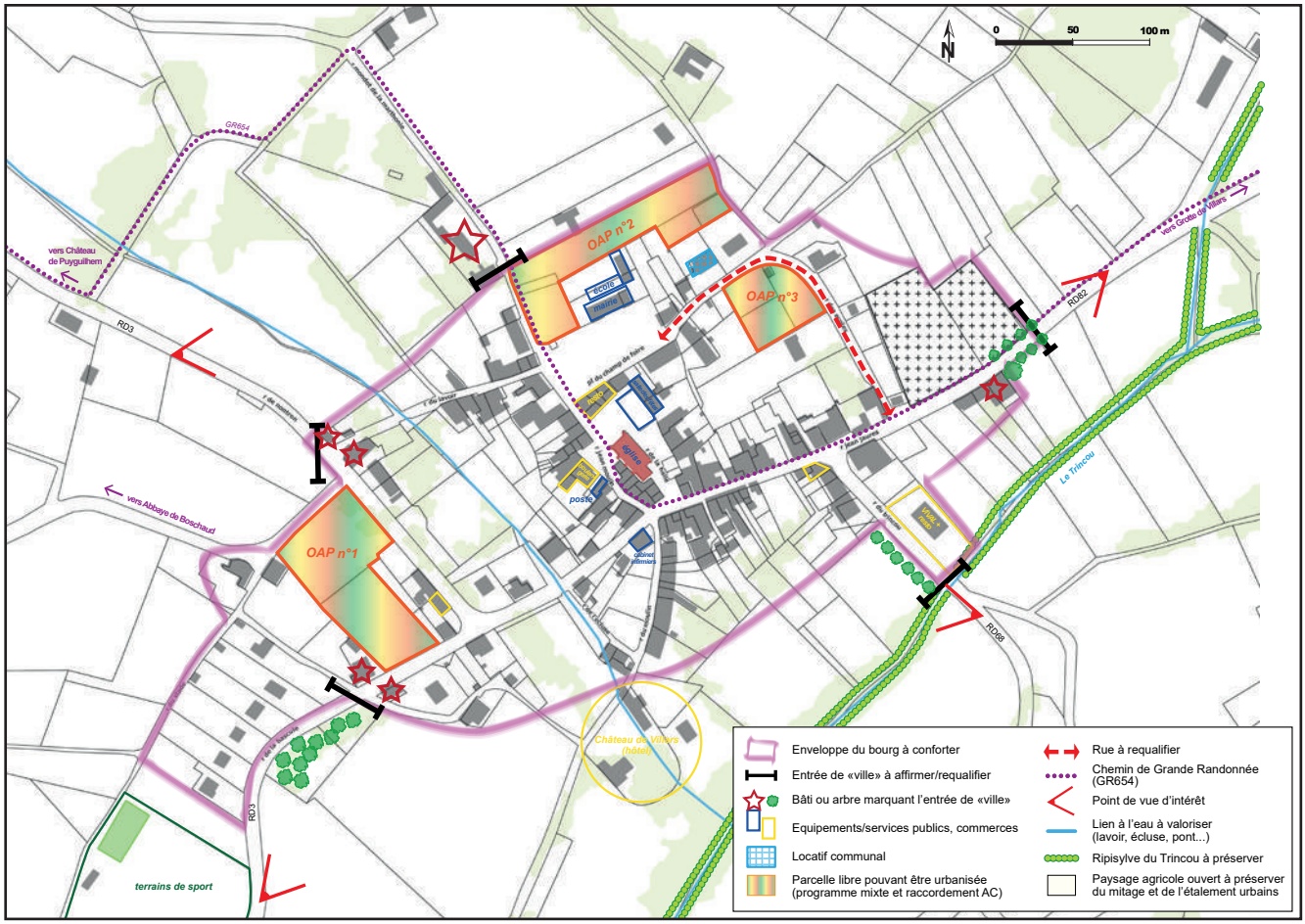
Desserte eau potable et réseaux secs : oui

Défense incendie : oui

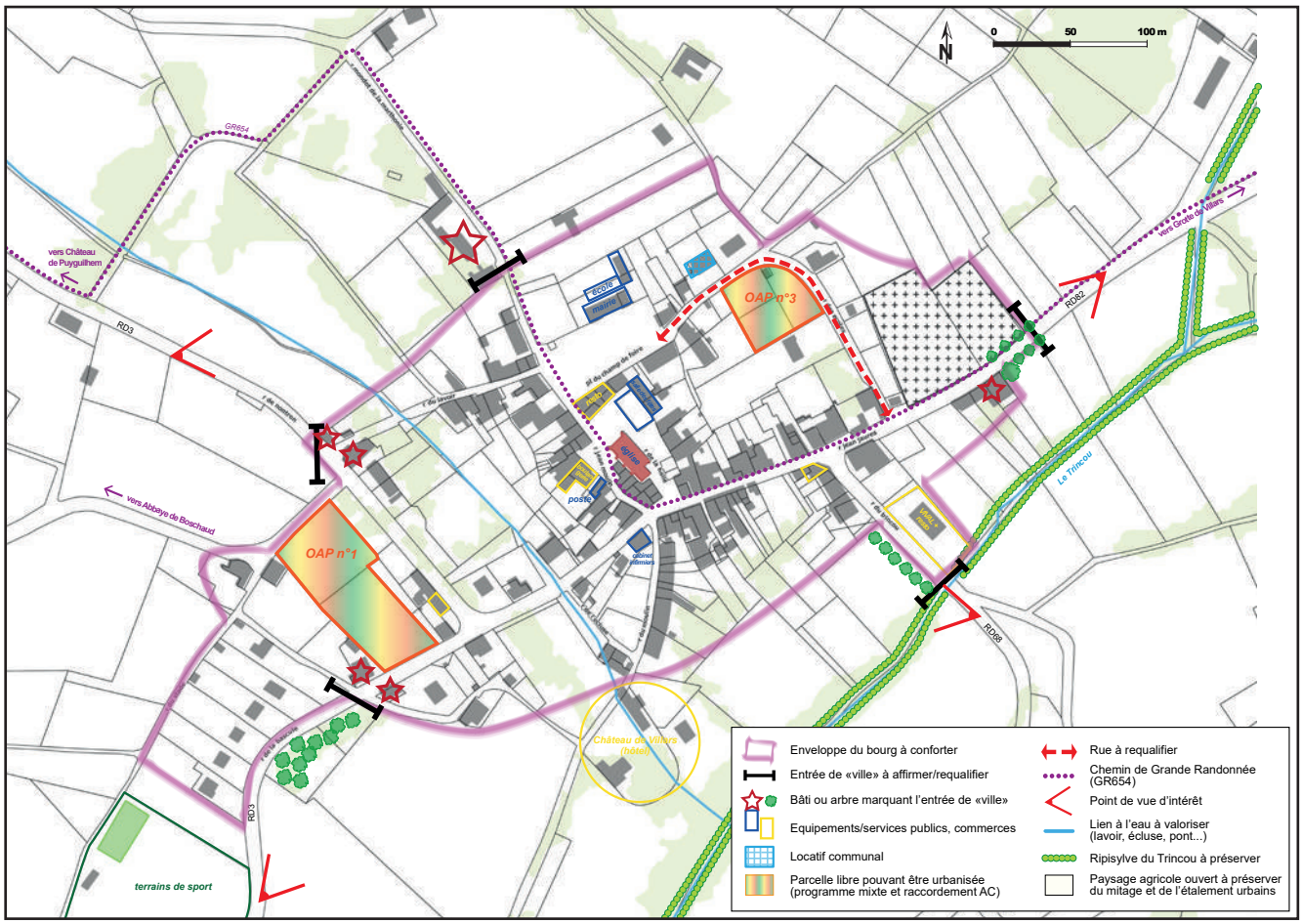


Ces modifications et suppressions d'OAP sur la commune de Villars amènent à modifier la page 88 de la pièce n°5 du PLUi-H, présentant le schéma d'organisation général du Bourg de Villars comme ci-dessous :

VILLARS



VILLARS

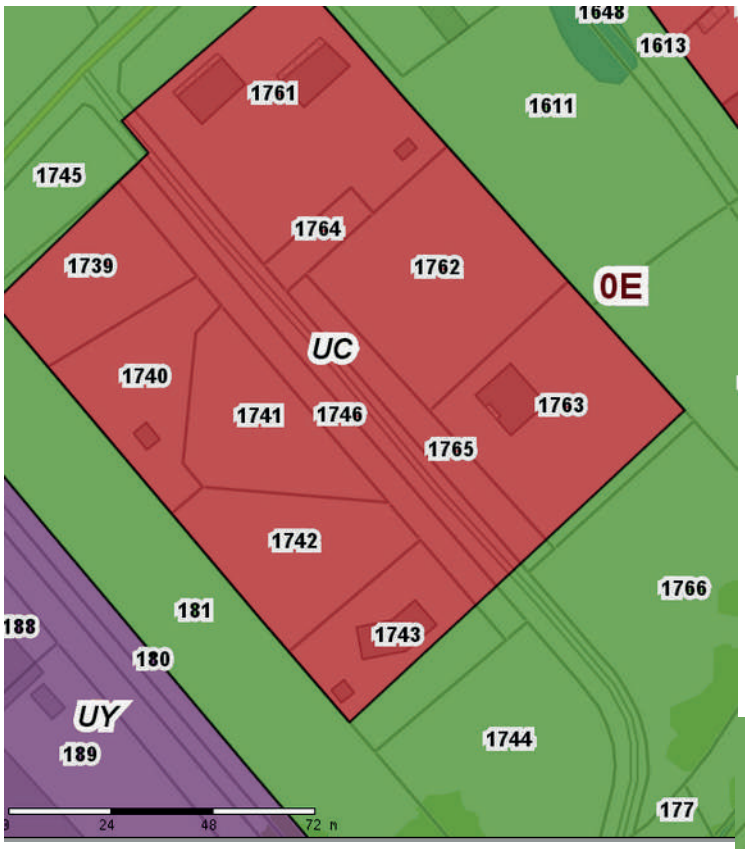


3. Modification de zonage , hors OAP

Diminution des possibilités de construire (passage de U à N)

Lors de l'élaboration du PLUi-H de Dronne et Belle, la parcelle bâtie E1743 a été répertoriée, par erreur, en partie en zone UC et en partie en zone N. De ce fait, la maison d'habitation, située en zone constructible, ne peut jouir de la possibilité d'évolution que sur la partie située en zone UC et la propriété se voit ainsi amputée d'une partie de ses droits d'évolution. Et ce, alors qu'en zone N ou A, les bâtiments d'habitation existants ont la possibilité de créer des extensions et des annexes.

Ainsi, afin de permettre l'évolution de ce bâti, il est proposé de modifier le zonage de cette parcelle et de la placer intégralement en zone N (ajout de 861m² en zone N).

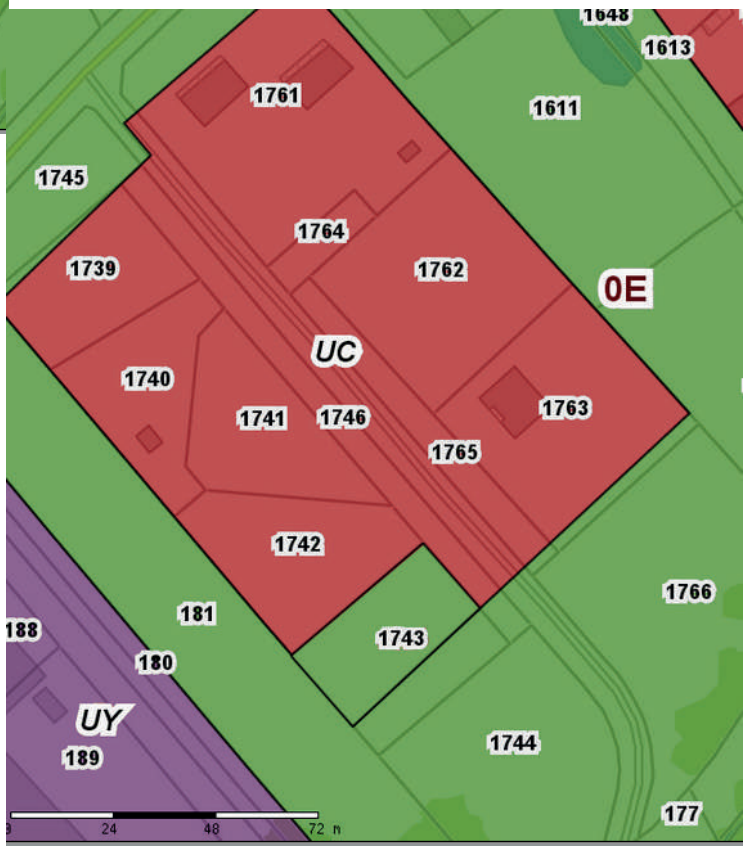


Extrait du règlement graphique du PLUi-H de Dronne et Belle, en vigueur

Légende :

- **Zone UC**
- **Zone UY**
- **Zone N**

Proposition de modification du règlement graphique :



4. Suppression et modification d'emplacements réservés

Plusieurs modifications et suppressions d'emplacements réservés sont proposées (voir détail dans les paragraphes ci-dessous) et amènent à modifier notamment le tableau des pages 4 et 5 de la pièce n° 3-c du PLUi-H, comme suit :

Tableau des emplacements réservés du PLUi-H de Dronne et Belle, en vigueur :

Commune	Commune déléguée	N°ER	Désignation de l'ER	Parcelles concernées	Caractéristiques	Bénéficiaire
Brantôme-en-Périgord	Brantôme	1	Aménagement d'un giratoire, lieu-dit « la Balade »	A1269p ; A1576p ; A1577p ; A1575p ; A1574p	Surf. totale : 353 m²	Commune
	Brantôme	2	Création de voirie, lieu-dit « Montégrier »	G384p ; G386p ; G697p ; G1318p ; G1317p ; G1387p ; G371p	Surf. totale : 7 291 m² Longueur ≈ 440 m Largeur ≈ 18 m	Commune
	Brantôme	3	Extension du cimetière	AK57 ; AK58 ; AK59	Surf. totale : 6 717 m²	Commune
	Brantôme	4	Amélioration de la voirie, lieu-dit « Petit Saint-Pardoux »	A1382p ; A1163p ; A1305p ; A1302p ; A1303p ; A1304p, A1297p ; A1289p ; A1158p ; A1087p ; A1630p ; A1629p ; J116p ; J1371p ; J1369p ; J1368p ; J1733p ; J1732p ; J1734p ; J1824p	Surf. totale : 4 397 m² Longueur ≈ 346 m Largeur ≈ 14 m	Commune
	Brantôme	5	Aménagement d'un parking à côté de la salle du Dolmen	C563 ; C564	Surf. totale : 5 193 m²	Commune
	Brantôme	6	Extension de la ZAE de Font Vendôme	B157p ; B161 ; B689p ; B688p ; B164 ; B167 ; B173 ; B1011 ; B1012 ; B170	Surf. totale : 4,35 ha	Communauté de Communes
	Brantôme	7	Extension de la zone de stationnement public liée à la plage	B616 ; B617 ; B618	Surf. totale : 1,12 ha	Commune
Champagnac-de-Belair	-	8	Création de voirie à l'ouest du cimetière	C104p ; C133p ; C131p ; C692p	Surf. totale : 1 484 m² Longueur ≈ 265 m Largeur ≈ 5 m	Commune
		9	Création de voirie permettant de relier la rue Armand de France à la RD82	D684p ; D1185p ; D705p	Surf. totale : 3 653 m² Longueur ≈ 390 m Largeur ≈ 10 m	Commune
		10	Création d'une voie piétonne	D700p	Surf. totale : 181 m² Longueur ≈ 43 m Largeur ≈ 4 m	Commune
La Chapelle-Montmoreau	-	11	Création des ateliers municipaux	B206p	Surf. totale : 558 m²	Commune
Mareuil-en-Périgord	Mareuil	12	Voie d'accès Est à la zone d'activités des " Plagnes "	E648p ; E647 ; E524p ; E497p	Surf. totale : 2 018 m² Longueur ≈ 280 m Largeur ≈ 7 m	Commune
	Mareuil	13	Sécurisation et aménagement du carrefour entre les rues Vissal et André Pichon	AD36p	Surf. totale : 141 m²	Commune
	Mareuil	14	Création d'une aire de stationnement à proximité de la RD99	E661 ; E662p	Surf. totale : 611 m²	Commune
	Mareuil	15	Création d'une aire de stationnement à proximité du château	AB15p ; AB14p	Surf. totale : 356 m²	Commune
	Mareuil	16	Voie d'accès Ouest à la zone d'activités des " Plagnes "	E512p ; E514p ; E516p	Surf. totale : 1 933 m² Longueur ≈ 260 m Largeur ≈ 7 m	Commune
	Mareuil	17	Elargissement du chemin rural de Saint-Priest	F234p ; F217p ; F216p	Surf. totale : 4 161 m² Longueur ≈ 493 m Largeur ≈ 8 m	Commune
	Puyrenier	18	Création d'une aire de stationnement dans le bourg	B358 ; B356	Surf. totale : 467 m²	Commune
	Saint-Sulpice-de-Mareuil	19	Extension du cimetière	B173 ; B156p	Surf. totale : 1 211 m²	Commune
	Vieux-Mareuil	20	Elargissement de la rue de l'école	E205p ; E204p ; E203p	Surf. totale : 767 m² Longueur ≈ 130 m Largeur ≈ 5 m	Commune
	Vieux-Mareuil	21	Création d'un parking et accès à l'école	E179 ; E180 ; E181	Surf. totale : 807 m²	Commune
Villars	-	22	Aménagement d'un parking et d'une salle des fêtes	A1240 ; A1752	Surf. totale : 2 519 m²	Commune
		23	Création d'une voie à sens unique	A1181 ; A1182p	Surf. totale : 786 m² Longueur ≈ 150 m	Commune

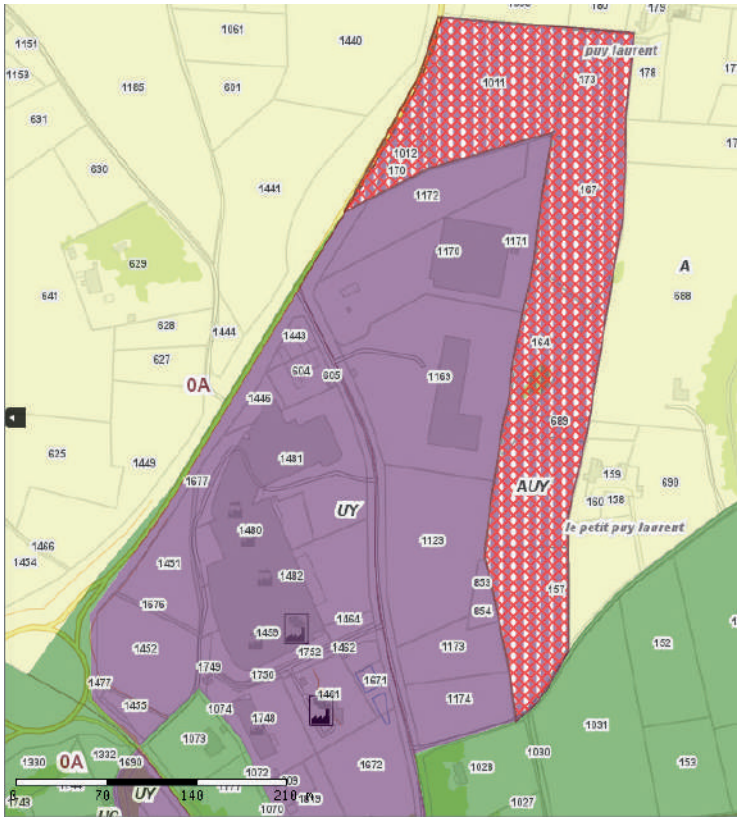
Commune	Commune déléguée	N°ER	Désignation de l'ER	Parcelles concernées	Caractéristiques	Bénéficiaire
Brantôme-en-Périgord	**Brantôme**	**1**	Aménagement d'un giratoire, lieu-dit « la Balade »	A1269p ; A1576p ; A1577p ; A1575p ; A1574p	Surf. totale : 353 m²	Commune
	Brantôme	**2**	Création de voirie, lieu-dit « Montégrier »	G384p ; G386p ; G697p ; G1318p ; G1317p ; G1387p ; G371p	Surf. totale : 7 291 m² Longueur ≈ 440 m Largeur ≈ 18 m	Commune
	Brantôme	**3**	Extension du cimetière	AK57 ; AK58 ; AK59	Surf. totale : 6 717 m²	Commune
	Brantôme	**4**	Amélioration de la voirie, lieu-dit « Petit Saint-Pardoux »	A1382p ; A1163p ; A1305p ; A1302p ; A1303p ; A1304p, A1297p ; A1289p ; A1158p ; A1087p ; A1630p ; A1629p ; J116p ; J1371p ; J1369p ; J1368p ; J1733p ; J1732p ; J1734p ; J1824p	Surf. totale : 4 397 m² Longueur ≈ 346 m Largeur ≈ 14 m	Commune
	Brantôme	**5**	Aménagement d'un parking à côté de la salle du Dolmen	C563 ; C564	Surf. totale : 5 193 m²	Commune
	~~**Brantôme**~~	~~**6**~~	~~Extension de la ZAE de Font Vendôme~~	~~B157p ; B161 ; B689p ; B688p ; B164 ; B167 ; B173 ; B1011 ; B1012 ; B170~~	~~Surf. totale : 4,35 ha~~	~~Communauté de Communes~~
	Brantôme	**7**	Extension de la zone de stationnement public liée à la plage	B616 ; B617 ; B618	Surf. totale : 1,12 ha	Commune
Champagnac-de-Belair	-	**8**	Création de voirie à l'ouest du cimetière	~~C104p ; C133p ; C131p ; C692p~~ C149p, C148p, C129p et C130	Surf. totale : 1 484 m² Longueur ≈ 265 m Largeur ≈ 5 m	Commune
		9	Création de voirie permettant de relier la rue Armand de France à la RD82	D684p ; D1185p ; D705p	Surf. totale : 3 653 m² Longueur ≈ 390 m Largeur ≈ 10 m	Commune
		10	Création d'une voie piétonne	D700p	Surf. totale : 181 m² Longueur ≈ 43 m Largeur ≈ 4 m	Commune
La Chapelle-Montmoreau	-	**11**	Création des ateliers municipaux	B206p	Surf. totale : 558 m²	Commune
Mareuil-en-Périgord	**Mareuil**	**12**	Voie d'accès Est à la zone d'activités des " Plagnes "	E648p ; E647 ; E524p ; E497p	Surf. totale : 2 018 m² Longueur ≈ 280 m Largeur ≈ 7 m	Commune
	Mareuil	**13**	Sécurisation et aménagement du carrefour entre les rues Vissal et André Pichon	AD36p	Surf. totale : 141 m²	Commune
	Mareuil	**14**	Création d'une aire de stationnement à proximité de la RD99	E661 ; E662p	Surf. totale : 611 m²	Commune
	Mareuil	**15**	Création d'une aire de stationnement à proximité du château	AB15p ; AB14p	Surf. totale : 356 m²	Commune
	Mareuil	**16**	Voie d'accès Ouest à la zone d'activités des " Plagnes "	E512p ; E514p ; E516p	Surf. totale : 1 933 m² Longueur ≈ 260 m Largeur ≈ 7 m	Commune
	Mareuil	**17**	Elargissement du chemin rural de Saint-Priest	F234p ; F217p ; F216p	Surf. totale : 4 161 m² Longueur ≈ 493 m Largeur ≈ 8 m	Commune
	Puyrenier	**18**	Création d'une aire de stationnement dans le bourg	B358 ; B356	Surf. totale : 467 m²	Commune
	Saint-Sulpice-de-Mareuil	**19**	Extension du cimetière	B173 ; B156p	Surf. totale : 1 211 m²	Commune
	~~**Vieux-Mareuil**~~	~~**20**~~	~~Elargissement de la rue de l'école~~	~~E205p ; E204p ; E203p~~	~~Surf. totale : 767 m²~~ ~~Longueur ≈ 130 m~~ ~~Largeur ≈ 5 m~~	~~Commune~~
	~~**Vieux-Mareuil**~~	~~**21**~~	~~Création d'un parking et accès à l'école~~	~~E179 ; E180 ; E181~~	~~Surf. totale : 807 m²~~	~~Commune~~
Villars	-	**22**	Aménagement d'un parking et d'une salle des fêtes	A1240 ; A1752	Surf. totale : 2 519 m²	Commune
		~~**23**~~	~~Création d'une voie à sens unique~~	~~A1181 ; A1182p~~	~~Surf. totale : 786 m²~~ ~~Longueur ≈ 150 m~~ ~~Largeur ≈ 5 m~~	~~Commune~~

o Suppression de l'ER n°6 à Brantôme (Brantôme en Périgord)

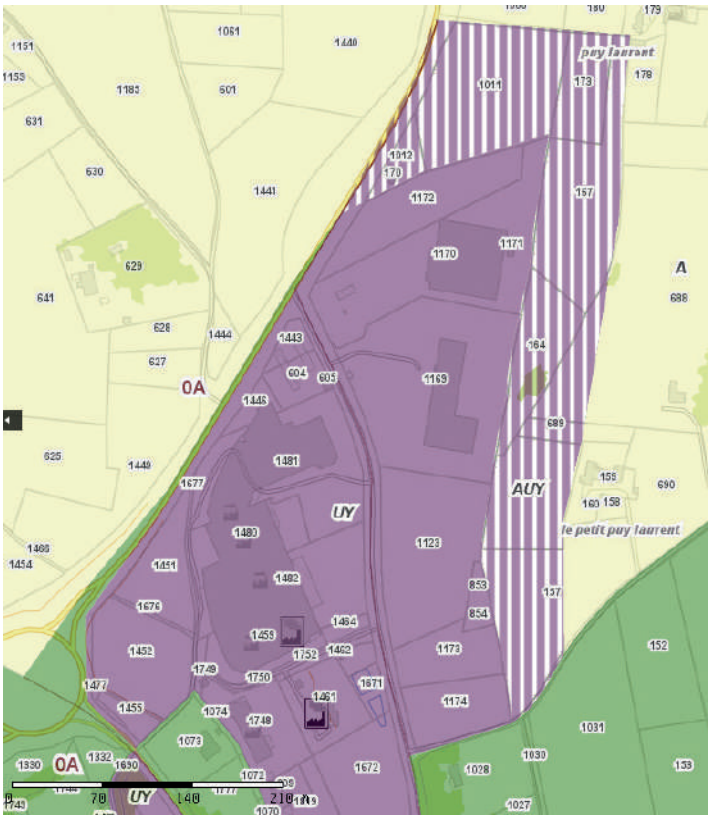
Lors de l'élaboration du PLUi-H, la communauté de communes avait souhaité réserver des terrains au nord et à l'est de la ZAE de Font-Vendôme (parcelles B157p, B161, B689, B688p, B164, B167, B173, B1011, B1012, B170 ; sur une surface totale de 4,35 ha) afin d'avoir une plus grande maitrise foncière de ces espaces.

Toutefois, au vu des récentes évolutions sur le secteur de Font-Vendôme (voir la révision allégée n°2 du PLUi-H engagée pour permettre le développement de l'entreprise Périgord Véhicules de Loisirs et les conséquences engendrées en termes de délocalisation du centre technique et de la déchetterie), la communauté de communes ne souhaite plus s'engager à acquérir les terrains identifiées en emplacement réservé sur ce secteur.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement graphique en supprimant l'emplacement réservé de Font-Vendôme sur la commune déléguée de Brantôme (voir ci-dessous, l'extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur et la proposition de modification du PLUi-H).



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition de modification du PLUi-H

Légende :

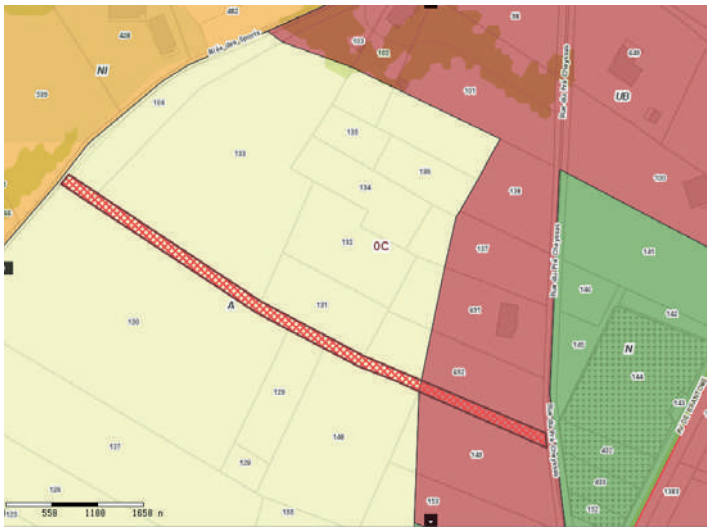
- **Zone UY**
- **Zone AUY**
- **Zone N**
- **Emplacement réservé**
- **Zone N**

o Modification de l'ER n°8 à Champagnac de Belair

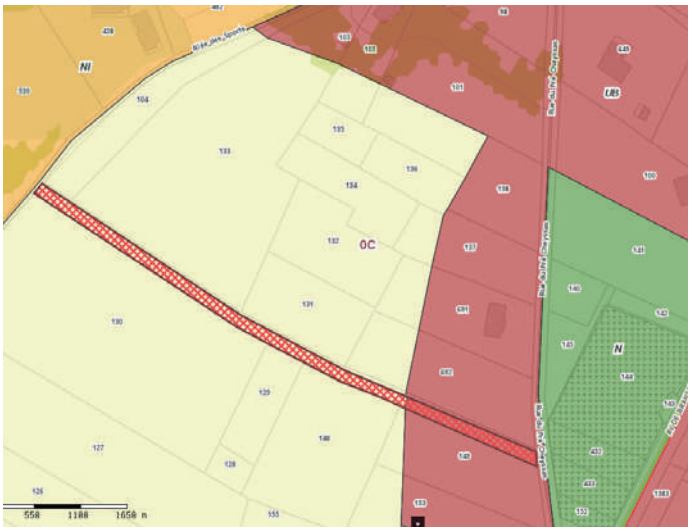
La commune de Champagnac de Belair souhaite créer une voirie à l'ouest du cimetière pour relier la rue du Pré Cheyssas à l'allée des Sports. L'emplacement réservé créé à cet effet couvre aujourd'hui les parcelles C104p, C133p, C131p, C692p, sur une surface totale de 1484 m² (longueur de 265 m sur une largeur de 5 mètres).

Mais, il s'avère que cette disposition empiète de manière non négligeable sur la portion constructible de la parcelle C692, rendant une opération de construction difficile. La commune de Champagnac de Belair souhaite donc décaler l'emplacement réservé vers le nord est afin de rectifier cette erreur.

Ainsi, il est proposé de positionner l'emplacement réservé n°8 sur les parcelles C149p, C148p, C129p et C130 et de modifier en conséquence le règlement graphique sur ce secteur (voir ci-dessous, l'extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur et la proposition de modification du PLUi-H).



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition de modification du PLUi-H

Légende :

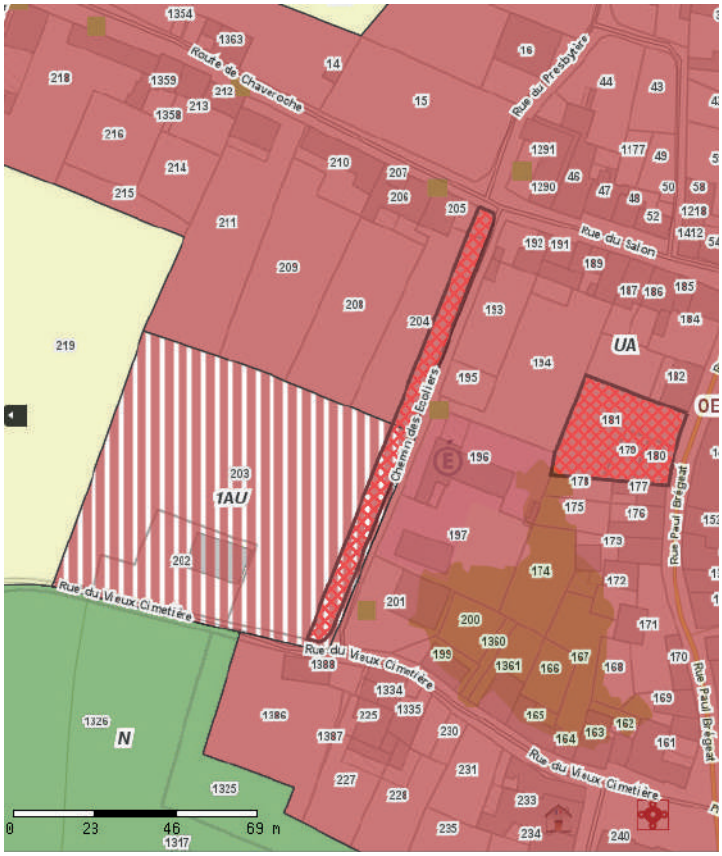
- **Zone UB**
- **Zone Nl**
- **Zone N**
- **Emplacement réservé**
- **Zone A**

o Suppression des ER n°20 et 21 de Vieux-Mareuil (Mareuil en Périgord)

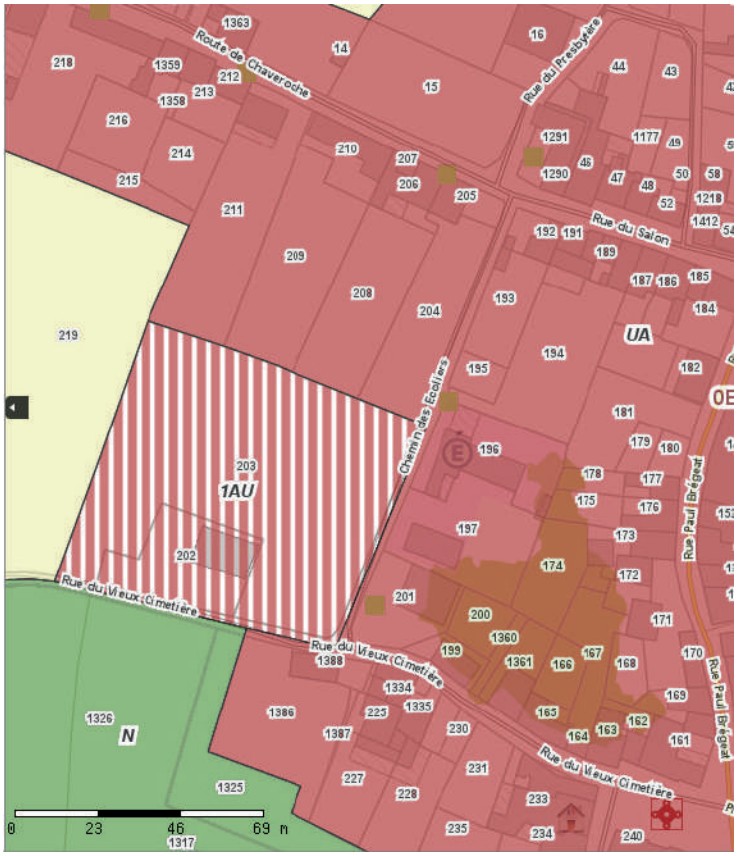
La commune de Mareuil en Périgord disposait lors de l'élaboration du PLUi-H d'une école élémentaire sur la commune déléguée de Vieux-Mareuil. Afin d'améliorer la circulation et le stationnement lors des entrées et sorties des enfants de l'école, la commune avait alors le projet d'élargir la rue de l'école (sur les parcelles E205p, E204p et E203p sur une surface totale de 767 m²), de créer un parking et un nouvel accès à l'établissement depuis celui-ci (sur les parcelles E179, E180 et E181 sur une surface totale de 807 m²). La commune de Mareuil-en Périgord avait dès lors réservé ces espaces et les emplacements réservés n°20 et 21 avaient ainsi été créé.

Mais à la rentrée 2019, l'école élémentaire de Vieux-Mareuil a été fermée par l'académie de Bordeaux. Les emplacements réservés n'ont donc plus lieu d'être et la commune de Mareuil en Périgord ne souhaite pas conserver ces emplacements réservés. Il est donc proposé de les supprimer.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement graphique en supprimant les emplacements réservés sur la commune déléguée de Vieux-Mareuil (voir ci-dessous, l'extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur et la proposition de modification du PLUi-H).



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



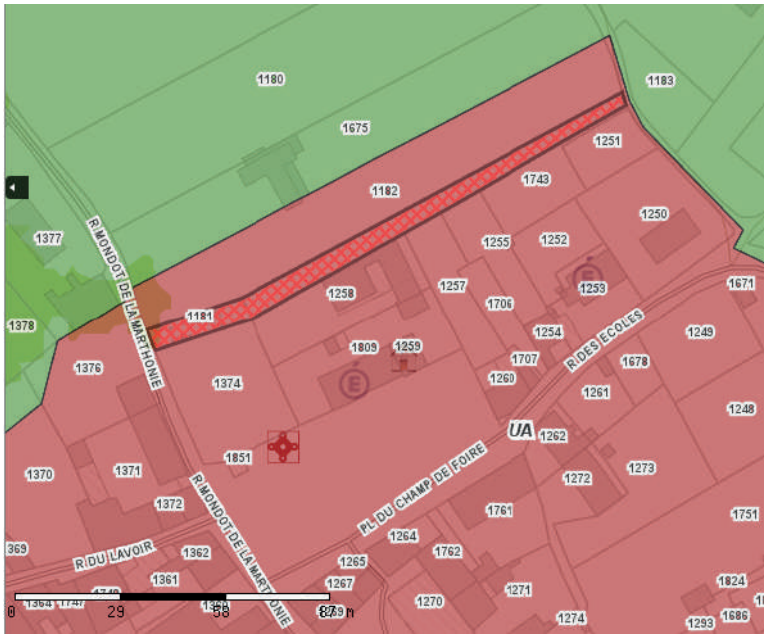
Proposition de modification du PLUi-H

Légende :

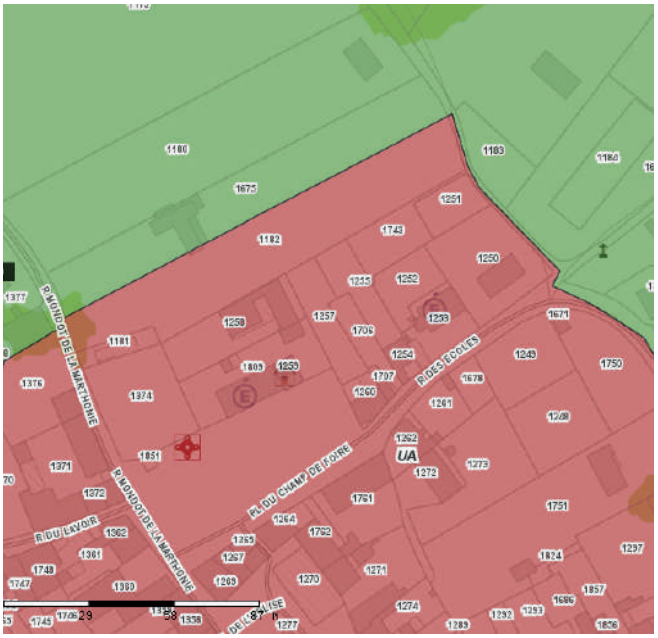
- **Zone UA**
- **Zone 1AU**
- **Zone N**
- **Emplacement réservé**
- **Zone A**
- **Élément de petit patrimoine**

o Suppression de l'ER n°23 de Villars

La commune de Villars souhaitait à l'époque de l'élaboration du PLUi-H créer une voie à sens unique sur les parcelles A181 et A1882p sur une surface totale de 786 m² (longueur 150 m et largueur 5 m), afin de relier la rue Mondot de la Marthonie à la rue Jean Moulin, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
La commune de Villars souhaite supprimer cette OAP (voir modification de droit commun n°1 du PLUi-H de Dronne et Belle) et l'emplacement réservé n'a donc plus de raison d'être.
Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé et de modifier en conséquence le règlement graphique sur ce secteur (voir ci-dessous, l'extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur et la proposition de modification du PLUi-H).



Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition de modification du PLUi-H

Légende :

- **Zone UA**
- **Zone N**
- **Emplacement réservé**

C/ Incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

1. La consommation d'espace

Le bilan des surfaces par type de zone montre que les propositions de modification issues de la présente procédure ont une influence négligeable sur la consommation d'espace, malgré un léger report de surface des zones urbaines et à urbaniser (1AU, AUY, UB, UC) vers des zones urbaines UA et des zones naturelles N. Les surfaces agricoles ne sont quant à elles, pas impactées par les modifications proposées.
La présente procédure a donc un léger effet positif sur la consommation d'espace, puisque la surface d'espaces naturel, agricole et forestier est en augmentation de 0,99 ha.

Bilan des surfaces de chaque zone du PLUi-H de Dronne et Belle, en vigueur

Type de zones	Nom de la zone ou du sous-secteur	Surface (en ha)	Pourcentage/total
Urbaines	UA	242,44	0,47%
	UB	124,58	0,24%
	UC	233,05	0,45%
	UE	16,08	0,03%
	UT	9,00	0,02%
	UY	132,58	0,25%
	sous-total	*757,72*	*1,45%*
A Urbaniser	1AU	20,36	0,04%
	2AU	5,72	0,01%
	AUY	30,31	0,06%
	sous-total	*56,39*	*0,11%*
Agricoles	A	9 806,54	18,83%
	sous-total	*9 806,54*	*18,83%*
Naturelles et forestières	N	38 428,78	73,78%
	Np	2 878,77	5,53%
	Nl	33,02	0,06%
	Nt	44,75	0,09%
	Na	2,13	0,004%
	Nc	67,87	0,13%
	Ns	13,07	0,03%
	sous-total	*41 468,39*	*79,61%*
	TOTAL PLUi	**52 089,04**	**100,00%**

Bilan des surfaces de chaque zone du PLUi-H de Dronne et Belle, après prise en compte des modifications proposées par la présente procédure :

Type de zones	Nom de la zone ou du sous-secteur	Surface (en ha)	Pourcentage/total
Urbaines	UA	243,17	0,47
	UB	123,98	0,24
	UC	232,96	0,45
	UE	16,28	0,03
	UT	9,00	0,02
	UY	132,58	0,25
	sous-total	757,97	1,46
A urbaniser	1AU	18,22	0,03
	2AU	5,72	0,01
	AUY	31,21	0,06
	sous-total	55,15	0,11
Agricoles	A	9806,54	18,83
	sous-total	9806,54	18,83
Naturelles et forestières	N	38429,77	73,78
	Np	2878,77	5,53
	Nl	33,02	0,06
	Nt	44,75	0,09
	Na	2,13	0,00
	Nc	67,87	0,13
	Ns	13,07	0,03
	sous-total	41469,38	79,61
	Total PLUi	52089,04	100,00

2. Biodiversité, Trames verte et bleue, Zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

S'agissant de zones déjà urbaines (U) ou à urbaniser (AU), la procédure de modification ne génèrera aucune incidence supplémentaire sur des secteurs agricoles ou naturels non urbanisables à ce jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. Elle ne générera pas non plus d'incidence supplémentaire sur la trame verte et bleue du territoire et les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement (Natura 2000 ou ZNIEFF). Les évolutions apportées sur les orientations d'aménagement visent à rendre ces dernières plus opérationnelles et conformes à la réalité de terrain. Elles ne génèrent pas de droit à construire supplémentaire et ne suppriment aucune orientation visant à préserver certains habitat d'intérêt écologique qui auraient pu être inventoriés et protégés. **En réalité elles permettent même de reverser 0,99 ha de zones aujourd'hui urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles**, en modifiant les OAP de Bourdeilles et de Saint-Crépin et en modifiant le zonage à Villars.

Par ailleurs, les précisions apportées sur l'aspect des clôtures en zone A et N, permettra aux porteurs de projets de mieux prendre en compte la circulation de la petite faune sauvage et donc permettre le maintien de la trame verte.

3. Le paysage et patrimoine

S'agissant de zones déjà urbaines (U) ou à urbaniser (AU), la procédure de modification ne génèrera aucune incidence supplémentaire sur le paysage et le patrimoine. En réalité, elle permet même de **mieux préserver le paysage, en reversant des zones aujourd'hui urbaines aux zones naturelles** et en diminuant le nombre minimum de logements attendus sur certaines OAP.

4. Les risques et nuisances potentielles

S'agissant de zones urbaines et à urbaniser du PLUi-H en vigueur, les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement n'accroîtront pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUi-H.

5. Ressource en eau

Les évolutions apportées au sein des orientations d'aménagement ne génèrent pas d'augmentation de la population potentiellement accueillie au sein de chaque zone. De fait, elles n'augmenteront pas la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement. Au contraire, localement, la diminution du nombre de logements envisagés sur les OAP à Biras, Bourdeilles, Champagnac, la Gonterie-Boulouneix et Saint-Crépin de Richemont (Brantôme en Périgord), Mareuil (Mareuil en Périgord) et Villars permettra de **diminuer la pression générée sur la ressource en eau** par ces opérations d'aménagement (réduction des prélèvements d'eau potable et des rejets d'effluents).

6. Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Tel qu'indiqué précédemment, les évolutions générées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones urbaines ou à urbaniser vouées à accueillir de nouveaux ménages et les déplacements qu'ils généreront. Les évolutions apportées n'ont, par conséquent, pas vocation à augmenter les émissions de gaz à effet de serre. La diminution du nombre de logements minimum attendus sur certaines OAP (Biras, Bourdeilles, Champagnac, la Gonterie-Boulouneix, Mareuil, Saint-Crépin et Villars) génère même une réduction de nombre de ménages potentiellement accueillis sur ces zones et, de fait, une réduction de leurs déplacements potentiels (notamment automobiles) et émissions de gaz à effet de serre induits.

Par ailleurs, la présente procédure de modification pourrait avoir un impact positif sur les émissions de GES en permettant l'implantation d'équipement de production d'ENR en zone Na, Nc et Nt. Cela permettra en effet de produire de l'énergie verte qui pourra être utilisée en lieu et place d'énergie grise, émettrice de GES.

D/Conclusion

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) vise donc à :

(1) apporter des précisions sur certains points du règlement écrit pour une meilleure compréhension des règles d'urbanisme ;
(2) supprimer ou réaliser des corrections sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour s'assurer du réalisme des solutions proposées et de leur capacité à débloquer des situations parfois complexes ;
(3) Modifier ou supprimer certains emplacements réservés pour les mettre en cohérence par rapport à l'évolution des projets des collectivités ;
(4) À diminuer les possibilités de construire sur certains secteurs, pour permettre une évolution du bâti existant en cohérence avec les règles du PLUi-H ;
(5) À modifier l'indice de zonage sur certains secteurs pour plus de cohérence avec la réalité observée.

Les évolutions apportées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones déjà urbaines ou ouvertes à l'urbanisation, elles n'augmentent en aucun cas le droit à construire sur des secteurs en zone agricole ou naturelle. En réalité, elles permettent même de reverser des surfaces aujourd'hui urbanisables en zone naturelle.

Plus largement, compte-tenu du dimensionnement des évolutions apportées et de leurs caractéristiques, il peut être estimé que la procédure de modification du PLUi-H de Dronne et Belle ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et s'il y en a, ceux-ci peuvent même s'avérer localement positifs.