



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Modification simplifiée n° 1 du PLUi de Dronne et Belle
Notice explicative

PLUi-H approuvé par le Conseil communautaire le 28 janvier 2020
Mise en compatibilité du PLUi, par déclaration de projet n°1, approuvée le 15 décembre 2022
Révisions allégées n° 2, 3, 5, 6, 7, 8 approuvées le 16 mars 2023
Modifications de droit commun n°1 et 2, approuvées le 16 mars 2023

Maître d'ouvrage :

La procédure de modification simplifiée 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

Table des matières

1. Présentation	3
1.1. Le PLUi-H de Dronne et Belle	3
1.2. Objet du projet de modification simplifiée n°1.....	3
1.3. Justification du choix de la procédure.....	4
1.4. Déroulement de la procédure	4
1.5. Evaluation environnementale	6
2. Présentation et justification des évolutions envisagées	7
2.1. Ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination.....	7
2.2. Ajout d'éléments de petit patrimoine.....	9
2.3. Correction d'erreurs matérielles	13
2.3.1. Figuration des OAP sur le règlement graphique	13
2.3.2. Correction d'erreurs de zonage, hors OAP.....	14
2.3.3. Correction des erreurs de localisation de prescriptions graphiques	15
2.3.4. Harmonisation des planches de règlement graphique	16
2.3.5. Notification d'un projet de raccordement à l'assainissement collectif, dans le cadre de l'OAP n°1 Bourdeilles.....	16
3. Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée	18
3.1. Sur la consommation d'espace.....	18
3.2. Sur l'activité agricole	18
3.3. Sur la biodiversité, les espaces naturels et forestiers	18
3.4. Sur la qualité des paysages.....	18
3.5. Sur la ressource en eau	19
3.6. Sur les risques et les nuisances	19
Conclusion	20
Annexe 1: Situation de bâtiments susceptibles de changer de destination.....	21
Annexe 2 : Fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	22

1. Présentation

1.1. 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 :

- la déclaration de projet n°1, emportant mise en compatibilité du PLUi, approuvée le 15 décembre 2022,
- Six révisions allégées (n° 2, 3, 5, 6, 7 et 8) et deux modifications de droit commun (n°1 et 2) approuvées le 16 mars 2023 ;
- La modification simplifiée n°1, objet de cette notice, a été engagée par la délibération n°2021/03/30 en date du 4 mars 2021.

1.2. Objet du projet de modification simplifiée n°1

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

- l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- l'ajout d'éléments de petit patrimoine ;
- la rectification de quelques erreurs matérielles.

Cette modification simplifiée n°1 du PLUi-H apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : rapport de présentation, en le complétant par la présente notice explicative ;
- Pièce n°3-a : règlement graphique ;
- Pièce n°3-b : règlement écrit, (pages 9 et 10, liste des bâtiments susceptibles de changer de destination) ;
- Pièce n°3-d : Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L451-11 du code de l'urbanisme.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

1.3. Justification du choix de la procédure

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle

1.4. Déroulement de la procédure

Après délibération de lancement de la procédure de modification simplifiée n°1, un premier projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins en date du 7 juin 2022, puis présenté en réunion d'examen conjoint en date du 27 juin 2022. L'INAO, la Chambre d'Agriculture et la DDT ont transmis leur avis écrit, respectivement en date du 01 juillet 2022, 11 juillet 2022 et 5 août 2022. Le tableau suivant synthétise les avis rendus par ces différents PPA.

PPA	Avis
DDT	Aucune remarque particulière à formuler. Les demandes de changements de destination seront examinées par la CDPENAF ou par la CDNPS lors de la demande d'autorisation du droit du sol (déclaration préalable ou permis de construire). Avis favorable.
INAO	Les corrections d'erreurs matérielles, ajouts d'éléments de petit patrimoine et ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination n'ont pas ou peu d'effets sur les zones

	de production sous SIQO. Cependant les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la CDPENAF, à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
CA	Après étude des documents par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, il n'y a pas d'observation à formuler.

Suite aux échanges avec la MRAE, une deuxième version du projet de modification simplifié n° 1 a été soumis à l'avis des PPA, puis à l'avis conforme de la MRAE en date du 4 avril 2023. Le tableau ci-dessous synthétise les avis reçus.

	Avis
SCOT	Le dossier n'appelle aucune observation. Avis favorable.
CNPF	Pas de remarque particulière dans la mesure où d'après les éléments transmis, les modifications n'impactent pas les espaces forestiers de manière significative. Avis favorable.
CA	<p>Les réserves suivantes sont émises sur les changements de destination situées sur la commune de Biras, au lieu-dit « Le Cluzeau Bas » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination, sur la parcelle C980, est située à moins de 50 m du bâtiment d'élevage. Si la demande émane d'un tiers, la distance de réciprocité réglementaire de 50 m minimum entre un bâtiment agricole d'élevage (relevant du Règlement Sanitaire Départemental) et un tiers ne serait pas respecté. Si le changement de destination émane de cette exploitation dans le cadre d'une diversification agricole, elle n'est pas problématique. - Les changements de destination situés entre 50 et 100 m du bâtiment d'élevage : s'il s'agit de tiers, le fait de réaliser ces changements de destination pourrait compromettre l'évolution de l'exploitation agricole, si celle-ci avait pour projet de devenir une exploitation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), car la distance réglementaire passerait alors à 100 m minimum. <p>Il conviendra également de prendre en compte la présence de plan d'épandage à proximité des bâtiments susceptibles de changer de destination afin que ceux-ci ne génèrent pas des zones d'exclusion supplémentaires et d'éventuels conflits de voisinage.</p>
MRAE	<p>Avis conforme sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Dronne et Belle, considérant que</p> <ul style="list-style-type: none"> - les 97 bâtiments susceptibles de changer de destination s'ajoutent à 546 bâtiments déjà identifiés dans le PLUi en vigueur ; - le précédant avis de la MRAE du 9 mai 2009 : - le territoire est concerné par des sites d'inventaire et de protection, notamment le site Natura 2000 Plateaux d'Argentine et les zones naturelles d'inventaire et de protection (ZNIEFF) plateau de la Rochebeaucourt et Argentine, Vallée de la Nizonne et Vallée de la Dronne ; - plusieurs bâtiments se situent à proximité d'un site à enjeux, que l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non collectif n'est pas démontré et que le critère de distance des bâtiments avec d'autres habitations n'est pas précisé ; - un bâtiment à Quinsac se situe en zone rouge du PPRI de la Dronne, plusieurs bâtiments à Biras, Bourdeilles, Brantôme et Villars sont isolés de toute urbanisation, plusieurs bâtiments sont situés en lisière de parcelles agricoles pouvant générer des conflits d'usage ou des enjeux du mitage des espaces naturels et agricoles qu'il convient d'évaluer.

Une troisième version du projet de modification simplifiée n°1 est donc aujourd'hui notifiée aux Personnes Publiques Associées et soumise à l'avis des PPA et l'avis conforme de la MRAE. Ce nouveau projet présente notamment un nombre réduit de bâtiments susceptibles de changer de destination, tenant compte ainsi des avis précédents des PPA et de la MRAE.

1.5. Evaluation environnementale

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. Ces dispositions législatives et réglementaires ont ainsi instauré un nouvel examen au cas par cas dit « *ad hoc* », effectué par « la personne publique responsable » avant soumission à l'autorité environnementale pour avis conforme.

Par arrêté du 26 avril 2022, la ministre de la transition écologique et le ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ont dressé la liste des informations que la personne publique responsable précitée doit transmettre à l'autorité environnementale dans le cadre de cette procédure d'examen au cas par cas dite « *ad hoc* ». Cet arrêté du 26 avril 2022 est entré en vigueur le 01 septembre 2022 dans le cadre des auto-évaluations effectuées en application du premier alinéa de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme.

Ainsi, une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est adressée à l'autorité environnementale, après examen au cas par cas réalisé par la communauté de communes Dronne et Belle en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

2. Présentation et justification des évolutions envisagées

2.1. Ajouts de bâtiments susceptibles de changer de destination

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Compte tenu du très grand nombre de bâtiments agricoles disséminés sur tout le territoire de la Communauté de communes Dronne et Belle qui n'apparaissent plus adaptés aux impératifs d'une agriculture moderne, mais dont la qualité architecturale et patrimoniale est indéniable, la préservation de ce patrimoine identitaire est un enjeu important pour le PLUI-H (Orientation 1.6 : Révéler le patrimoine naturel et bâti, page 44).

Par ailleurs, à l'heure où l'artificialisation des terres doit être maîtrisée (objectif ZAN de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021), l'éventualité d'un changement de destination de ces bâtiments offertes par le Code de l'urbanisme pour les transformer en habitation est à prendre en compte dans la politique habitat.

Ainsi, et en tenant compte des remarques de la MRAE, cette troisième version de la modification simplifiée n°1 du PLUI-H présente 12 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination. Ceux-ci rassemblent les caractéristiques suivantes :

- Ils présentent un caractère architectural indéniable,
- Ils sont situés dans un ensemble bâti comprenant déjà au moins une habitation,
- Ils ne sont pas situés à proximité de zones à enjeu.

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination est donc modifiée en conséquence, comme présentée dans le tableau suivant (les modifications sont reportées en rouge pour plus de clarté) :

Communes et communes déléguées	Nombre total de bâtiments		Références cadastrales des bâtiments identifiés en zone A ou N
	En vigueur	Après modification	
Biras	0	2	B95, F444
Bourdeilles	0	1	A883-A884
Brantôme-en-Périgord :			
<i>Brantôme</i>	53	53	A934, B55, B179, B917, B997, C164, C402, C447, C1041, D1072, E93, E99, E107, E118, E132, E146, E149, E150, E158, E169, F97, G21, G122, H239, H298, H490, H522, H523, H747, H750, I485, I489, I490, I575, I584, I901, I902, I903, I957, J119, J854, J855, J1670, J1671
<i>Cantillac</i>	8	8	A244, A1199, B128, B171, B762, B1121
<i>Eyvirat</i>	16	16	A67, A309, A310, A317, A559, A560, B166, B168, B262, B841, B1006, C373, C407, D358, D391, E451, F69

<i>La Gonterie-Boulouneix</i>	5	6	A797, A1456, A2010, B1407, B2131, A1649
<i>St-Crépin-de-Richemont</i>	2	3	AH320, AI283, AM151
<i>St-Julien-de-Bourdeilles</i>	0	0	
<i>Sencenac-Puy-de-Fourches</i>	39	39	A236, A237, A238, A245, A248, A256, A257, A259, A374, A739, A1017, A1067, A1087, B187, B322, B465, B466, B472, B489, C123, C126, C168, C173, C174, C177, C286, C301, C485, C635, C636, C664, C665, C715, C740, C784, C958, C960
<i>Valeuil</i>	9	9	B720, B729, B734, E70, E204, E241, E242, E520
Bussac	20	20	A1052, A1065, A1070, B766, C100, C119, C989, C1095, C1219, C1589, C1590, D79, D86, D87
Champagnac-de-Belair	51	51	A238, A890, A895, B264, B273, B283, B313, B510, B513, B578, B601, B729, B811, B813, B815, B1271, B1291, B1439, B1440, B1549, B1630, C27, C323, C326, C327, C328, C536, C537, C569, C683, D18, D19, D184, D346, D435, E181, E269, E270, E324, E327, E330, E396, E399, E407, E605, E678, E679, E719, E738, E1738
La Chapelle-Faucher	76	76	A446, A453, A616, A764, A873, A882, A907, A933, A1127, A1166, A1167, A1341, A1435, A1436, A1549, AA28, B4, B111, B246, B248, B282, B350, B519, B555, B556, B557, B829, B900, B1190, B1248, B1266, B1301, B1309, B1314, B1315, C6, C7, C9, C82, C181, C194, C338, C481, C482, C490, C756, C1019, C1033, C1063, C1064, C1069, C1072, C1074, C1087, C1112, C1168, C1169, C1277, C1296, C1462,
La Chapelle-Montmoreau	9	9	A94, A262, B30, B166, B171, B554, B560, B562, B572
Condat-sur-Trincou	40	40	A23, A105, A108, A178, A203, A407, A484, A655, A960, A1062, A1160, A1204, A1303, A1377, B63, B74, B142, B158, B528, B535, B536, B538, B568, B702, C140, C684, C930, C931, C980, C1037, D19, D276, D285, D917, D919, D924, D937, D973
Mareuil-en-Périgord :			
<i>Beaussac</i>	6	6	A281, A412, C408, C756, D590
<i>Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier</i>	37	37	AC24, AC54, AC80, AC81, AC82, AC83, AC92, AC98, AC99, AC102, AC103, AC128, AC129, AC165, AH234, AH235, AL73, AM66, AM99, AM103, AM108, AM124, AM269, AM312, AN98, AO135, AO137, AP95, AS88, AS89, AV34, AW110, AW114, AW183, AX104, AY46, AZ122
<i>Les Graulges</i>	2	2	B213
<i>Léguillac-de-Cercles</i>	5	6	A431, D234, D798, D799, D1440, C634
<i>Mareuil</i>	2	5	A789, D401, B11, C718, E703
<i>Monsec</i>	26	26	A319, A919, A920, A969, B1034, B1038, B1041, B1042, B1052, B1479, B1487, B1489, B1577, B1638, B1695, B1964, B1965, B1979, C253, C256, C261, C517, C527, C742, C782

<i>Puyrenier</i>	3	3	A17, A85, A90
<i>St-Sulpice-de-Mareuil</i>	4	4	A151, D23, D35, D41, D348
<i>Vieux-Mareuil</i>	18	19	A356, E263, E519, E531, E1174, F157, F415, G142, G146, G406, G442, G447, G465, G469, G476, F403
Quinsac	23	23	A258, A458, B210, B403, B404, B406, B425, B427, B435, B1105, B1118, B1119, C526, C578, C1497, D224, D228, D231, D409, D410, D430, D432, D579
La Rochebeaucourt-et-Argentine	18	18	AI10, AL7, AM164, AN64, AT30, AT36, AT37, AT72, AT74, AT84, AT85, ZB96, ZB98, ZB100, ZB103, ZC66, ZD34, ZH66
Rudeau-Ladosse	0	0	
Ste-Croix-de-Mareuil	21	21	A106, A153, B7, B513, B515, B656, B683, B689, B755, B966, B1116, C18, C58, C428, C477, C817
St-Félix-de-Bourdeilles	30	30	A15, A125, A127, A546, A564, A567, A568, A573, A621, A622, A700, A906, A941, A964, A965, A970, A971, B525, B537, B573, B595, B618, B619, B644, B662
St-Pancrace	2	2	A31, A1150, A1491
Villars	21	23	A1953, B1768, B2034, C639, C641, C644, D391, D873, D908, D909, D1261, E143, E340, E564, E574, E576, E1714, C857, D874
CCDB total	546	558	

Une carte de la Communauté de communes présentant la localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination (ceux déjà identifiés dans le PLUi et ceux envisagés) est présentée en annexe de la présente notice explicative. Par ailleurs, pour chacun des 12 bâtiments concernés par la demande d'ajout, une fiche descriptive a été rédigée, reprenant les caractéristiques principales du bâtiment et les enjeux environnementaux, une photographie du bâtiment et sa localisation sur le cadastre, ainsi que des commentaires éventuels sur la motivation du changement de destination. Les fiches descriptives sont regroupées par commune, en annexe de la présente notice.


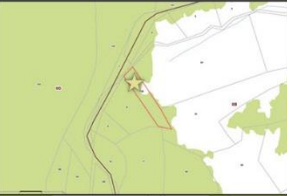
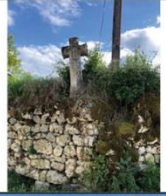




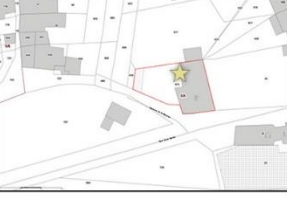
2.2. Ajout d'éléments de petit patrimoine


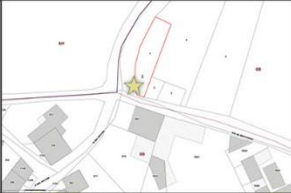






Le recensement du petit patrimoine a été poursuivi après l'approbation du PLUi en janvier 2020, notamment par les nouveaux élus, dans le but de sauvegarder ces éléments du paysage de Dronne et Belle, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ainsi, **24 nouveaux éléments de petit patrimoine** ont été identifiés (voir tableau ci-dessous) et seront ajoutés aux 678 déjà répertoriés lors de l'élaboration du PLUi-H. Ils seront identifiés sous forme d'une étoile blanche dans le règlement graphique (pièce 3-a).









Pour rappel, le règlement écrit du PLUi-H de Dronne et Belle interdit ainsi de démolir totalement ou même partiellement ces éléments bâtis et de combler les lavoirs, fontaines et puits. Par ailleurs, la restauration et/ou la reconstruction doivent se faire dans le respect de leurs compositions, matériau et aspect (en concertation avec le CAUE et/ou l'UDAP).


Tableau des nouveaux éléments de petit patrimoine



Commune	Nom et parcelle	Photo	Correction
Bourdeilles	La Croix de Saint-Marc A647		
Bourdeilles	La Croix du Faubourg Notre Dame		
Bourdeilles	Le lavoir de Fonseigner A1107		
Bourdeilles	Le monument Chambareau		

Commune	Nom	Photo	Correction
Saint Félix de Bourdeilles	Le lavoir de Brouillac B22		
Saint Félix de Bourdeilles	La Croix de la Monerie B99		
Saint Félix de Bourdeilles	L'ancienne Croix du Château de Mondevy A717		
Saint Félix de Bourdeilles	La pompe «Caruelle» de l'ancienne école A979		

Commune	Nom	Photo	Correction
Sainte Croix De Mareuil	La Croix de Beauchaud B001		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix de la Chabroulie B624		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix de l'église B831		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix du cimetière De l'église B831		

Commune	Nom	Photo	Correction
Sainte Croix De Mareuil	La Croix du cimetière C51		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix du carrefour de Saint-Croix, dite croix des forgerons C727		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix du bois de Gabardeau C238		
Sainte Croix De Mareuil	La Croix de l'Echandeuil C781		

Commune	Nom	Photo	Correction
Sainte Croix De Mareuil	La Croix de Verdinas C495		
Sainte Croix De Mareuil	La citerne de la mairie B1170		
Sainte Croix De Mareuil	Le pont de la forêt C594		
Sainte Croix De Mareuil	Le puits de la Châtrie B008		

Commune	Nom	Photo	Correction
Sainte Croix De Mareuil	Le lavoir de Verdinas B557 et B1147		
Sainte Croix De Mareuil	Le lavoir en bas de l'église B700		
Villars	Le lavoir de Lafarge A1957 et A1531		
Villars	La fontaine des Dames A1492		

2.3. Correction d'erreurs matérielles

Les erreurs matérielles recensées sont de plusieurs types et portent uniquement sur le règlement graphique :

- non figuration des zones soumises à orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ce qui amène parfois à une méconnaissance de celles-ci par les administrés ;
- erreur de limite de zone, par non prise en compte des limites parcellaires ou par superposition de deux zonages ;
- erreur de localisation de certaines prescriptions graphiques ;
- harmonisation de la présentation des plans papier.

2.3.1. Figuration des OAP sur le règlement graphique

Lors de l'élaboration du PLUi-H, le choix avait été fait de ne pas afficher les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le règlement graphique étant donné le grand nombre de couches d'informations déjà intégrées.

Toutefois, à l'usage, il est apparu que cette non représentation des OAP sur le règlement graphique pouvait induire en erreur des administrés, qui ne pensent pas à prendre connaissance de l'ensemble des documents du PLUi-H.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une couche spécifique aux OAP dans le règlement graphique.

2.3.2. Correction d'erreurs de zonage, hors OAP

Sur la commune de Biras

Lors de l'élaboration du PLUi-H de Dronne et Belle, la parcelle F1365 (lieu-dit Fontanaud, à Biras) a été répertoriée, par erreur, en partie en zone A et en partie en zone N. De ce fait, la maison d'habitation, située en zone agricole, ne peut jouir de la possibilité d'évolution que sur la partie située en zone A et la propriété se voit ainsi amputée d'une partie de ses droits d'évolution. Et ce, alors qu'en zone N, comme en zone 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 A (augmentation de 430 m² de la zone A).**

Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition de modification



Légende :

■ Zone A ■ Zone N

Sur la commune de Brantôme en Périgord, commune déléguée de Brantôme

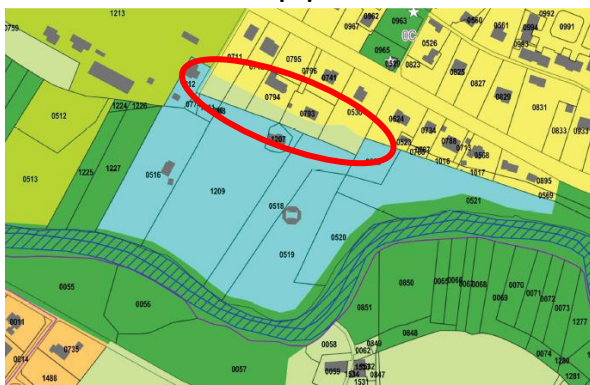
Entre le camping de Peyrelevade et la zone constructible UC au sud, a été créée une zone naturelle et forestière N, afin de créer un espace tampon entre le camping et les habitations. Cette zone N s'étend sur les parcelles C711p, C712p, C794p, C793p, C530p sur une surface de 2800 m².

Elle apparaît telle quelle sur le site du Géoportail de l'urbanisme (GPU), mais sur le règlement graphique papier, on peut apercevoir que cette zone présente une superposition de zonage, qui peut induire en erreur les administrés.

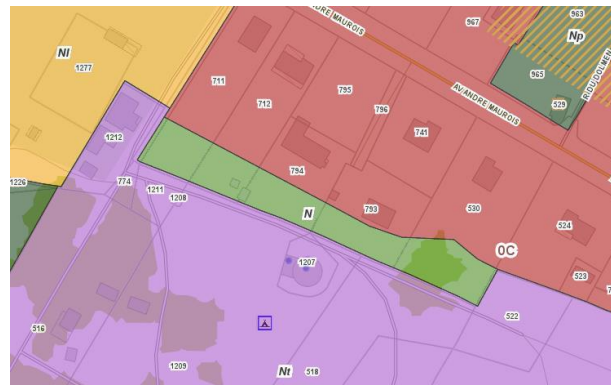
Afin de rectifier cette erreur, il est donc proposé de modifier le règlement graphique « papier » pour le mettre en conformité avec le règlement graphique « GPU ».

Extrait du règlement graphique du PLUi-H, en vigueur

Version « papier »



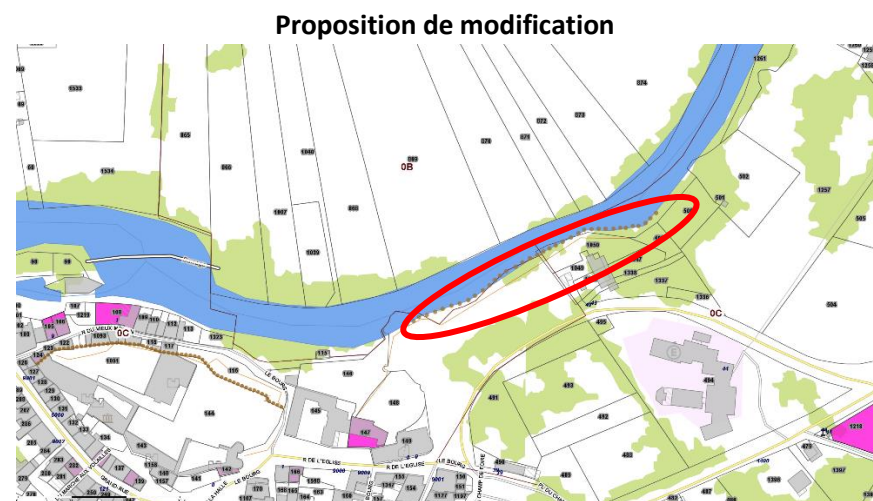
Version « GPU »



2.3.3. Correction des erreurs de localisation de prescriptions graphiques

Sur la commune de Bourdeilles

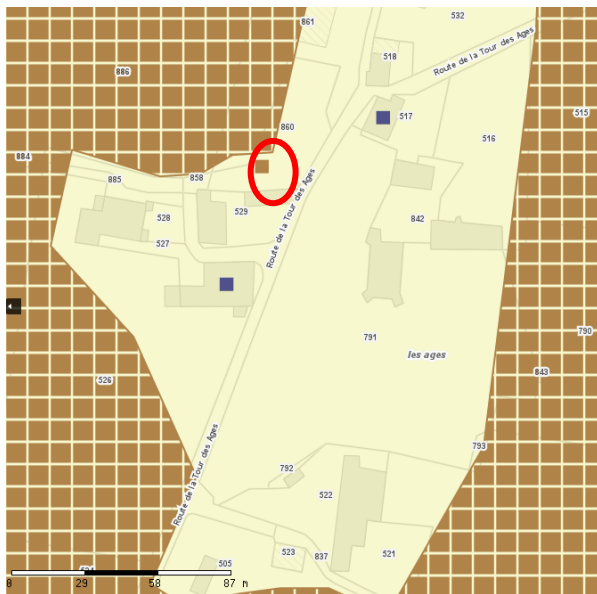
Lors de l'élaboration du PLUi-H de Dronne et Belle, certaines falaises le long de la Dronne à Bourdeilles ont été mal positionnées sur le règlement graphique. Il est donc proposé de rectifier cette erreur en modifiant le positionnement de la prescription graphique correspondante.



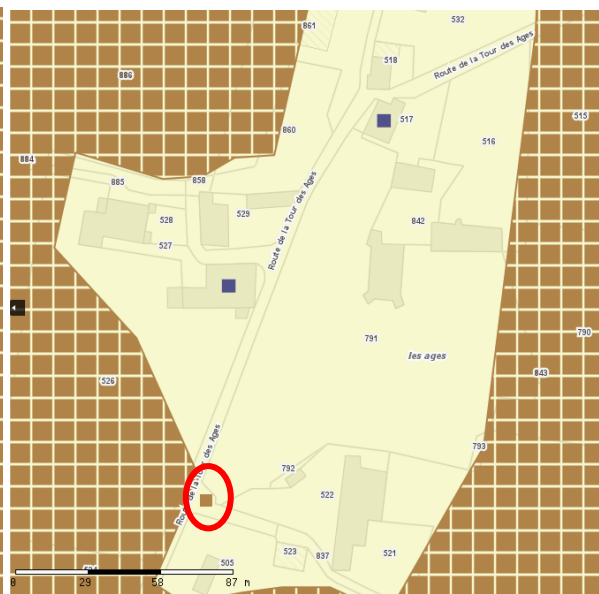
Sur la commune de Mareuil en Périgord, commune déléguée de Monsec

Lors de l'élaboration du PLUi-H de Dronne et Belle, un élément de petit patrimoine, la Croix des Âges, a été mal positionné sur le règlement graphique. Cette Croix a en effet été positionnée sur la parcelle C860, alors qu'elle se situe un peu plus au sud, entre les parcelles C526, C505 et C791. Il est donc proposé de rectifier cette erreur en modifiant l'emplacement de la prescription graphique correspondante.

Extrait du règlement graphique du PLUi-H en vigueur



Proposition de modification



Légende :

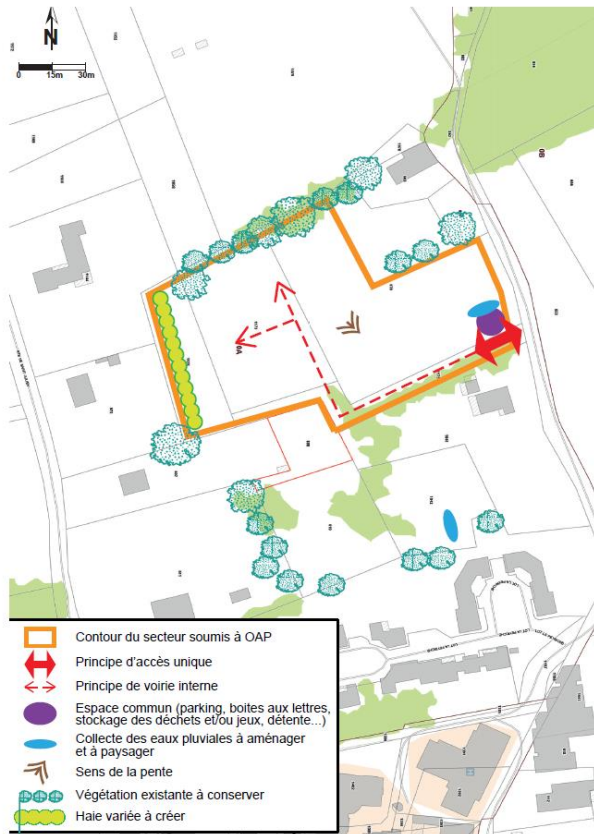
- Zone A
- Prescription graphique de paysage à conserver – il s’agit ici d’un enjeu avifaune
- Prescription graphique d’élément de petit patrimoine à protéger, conserver
- Bâtiment identifié comme susceptible de changer de destination

2.3.4. Harmonisation des planches de règlement graphique

Suite aux différentes procédures d’adaptation du PLUi-H, certaines planches du règlement graphique ont été modifiées, et ce par différents prestataires, avec des présentations parfois différentes (échelle, présence ou non de rose des vents, ...). Aussi, afin de faciliter la lecture de ces planches et d’éviter des erreurs d’interprétation, il est proposé d’harmoniser la présentation des différentes planches, avec notamment une mise à l’échelle de 1/5000^{ème}.

2.3.5. Notification d’un projet de raccordement à l’assainissement collectif, dans le cadre de l’OAP n°1 Bourdeilles

Afin de permettre la réalisation d’un projet d’aménagement



BOURDEILLES - OAP N°1

Type de zone : UA

Surface du secteur : 1 ha

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

3. Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée

3.1. Sur la consommation d'espace

Les modifications envisagées dans le cadre de cette procédure n'amènent aucun changement significatif dans le bilan des surfaces des différents types de zones du PLUi-H. Seules des prescriptions graphiques sont impactées (identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination et de nouveaux éléments de petits patrimoine, déplacement de prescription graphique, identification des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation).

A noter que les nouveaux bâtiments recensés comme étant susceptibles de changer de destination sont intégrés dans un ensemble de bâtis comportant au moins une maison d'habitation et se situent donc à proximité de réseaux d'eau et d'électricité existants, nécessaires à leur occupation.

3.2. Sur l'activité agricole

Les changements de destination recensés ne portent pas atteinte à l'activité agricole. En effet, d'une part ces bâtiments existent déjà, d'autre part, dans le processus de sélection, le critère de non compromission d'une activité agricole est le principal. **Ainsi il est vérifié qu'il n'y a pas ou plus d'exploitation qui puisse être gênée, cela même si c'est un exploitant agricole qui dépose la demande de recensement.**

Le changement de destination est de plus soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, permettant de valider le projet de changement de destination et attestant de sa non compromission de l'activité agricole.

3.3. Sur la biodiversité, les espaces naturels et forestiers

La seule conséquence probable des éventuels changements de destination est la transformation en habitation et/ou en activité économique, qui de fait risque d'ôter son caractère naturel ou forestier au terrain entourant immédiatement le bâtiment. **Il convient de rappeler qu'en zones A et N, le règlement limite le nombre, la surface et la distance d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation (20 mètres pour les annexes et 25 mètres pour les piscines), ce qui limite les impacts sur la biodiversité et les espaces naturels et forestiers.**

3.4. Sur la qualité des paysages

Le fait d'inventorier certains bâtiments comme susceptibles de changer de destination permet de les réhabiliter, sauvant ainsi un bâtiment aujourd'hui non utilisé du délabrement. Il est par ailleurs rappelé que l'aspect architectural de la réhabilitation et son insertion dans le paysage de ces bâtiments est apprécié au stade de l'autorisation du droit des sols par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lorsqu'ils sont situés en zone agricole ou par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), lorsqu'ils sont situés en zone naturelle et forestière.

Le fait d'identifier de nouveaux éléments de petit patrimoine et de les intégrer aux prescriptions graphiques du PLUi-H permet de protéger ces éléments et de préserver ainsi les paysages locaux.

3.5. Sur la ressource en eau

Les bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination sont potentiellement amenés à évoluer en habitation ou en bâtiment d'activité artisanale et cela engendrera une pression supplémentaire sur la ressource en eau du territoire. En effet, s'il n'existe pas déjà, un raccordement à l'eau potable sera demandé et un assainissement non collectif devra être créé pour gérer les futures eaux usées.

Par ailleurs, les bâtiments qui ont été identifiés feront l'objet d'un examen par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). La possibilité de créer un dispositif d'assainissement non collectif avant tout projet concret de changement de destination conditionnera, entre autres, la faisabilité du projet. **Il est à noter que l'EPCI a validé lors de son Conseil communautaire du 27 juillet 2023 une modification du règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC) de façon à imposer une étude de sol systématique avec un bureau d'études agréé permettant d'identifier la bonne localisation, la bonne filière et le bon dimensionnement des nouveaux équipements d'assainissement individuel.**

3.6. Sur les risques et les nuisances

La sélection des bâtiments situés en zone A et N ayant la possibilité de changer de destination s'est faite dans le respect des périmètres d'inconstructibilité (règle de réciprocité) liés aux ICPE (100 m) et aux stabulations soumises au RSD (50 m) afin d'éviter quelconques nuisances et conflits de voisinage et d'usages entre agriculteurs et habitants.

La nuisance générée par les déplacements automobiles depuis ces sites sera légèrement augmentée, mais l'impact, au regard des déplacements véhiculés existants actuellement sur le territoire, sera très limité.

S'agissant des risques, le principal risque concerné est celui des incendies de forêts et boisements. La règle du débroussaillage de 50 mètres depuis chaque limite de propriété s'applique. Il en est de même pour le règlement du PPRI de la Dronne qui continue à s'appliquer le cas échéant, empêchant toute augmentation du risque pour les biens et les personnes, y compris en cas de changement de destination.

Enfin, aucun bâtiment recensé comme pouvant changer de destination n'est concerné par le risque inondation.

Conclusion

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

- (1) Ajouter 12 bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- (2) Ajouter 24 éléments de petit patrimoine à préserver ;
- (3) Corriger quelques erreurs matérielles (figuration des OAP sur le règlement graphique, correction d'erreurs de zonage et de localisation de prescriptions graphiques).

Les évolutions apportées par la présente procédure de modification simplifiée n'apportent pas de changement dans la consommation d'espace et, de part leur nature, ne présentent pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

L'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination et d'éléments de petit patrimoine permet, même, de mettre en lumière ces bâtis qui font partie intégrante du paysage de notre territoire, pour mieux les valoriser et les préserver.

Annexe 1: Situation de bâtiments susceptibles de changer de destination

Annexe 2 : Fiches des bâtiments susceptibles de changer de destination

- Commune de Biras : 2 fiches
 - B95
 - F444
- Commune de Bourdeilles : 1 fiches
 - A883 - A884
- Commune de Brantôme en Périgord : 2 fiches
 - Commune déléguée de La Gonterie-Boulouneix : 1 fiche
 - A1649
 - Commune déléguée de Saint Crépin de Richemont : 1 fiche
 - AM151
- Commune de Mareuil en Périgord : 5 fiches
 - Commune déléguée de Léguillac de Cercles : 1 fiches
 - C634
 - Commune déléguée de Mareuil : 3 fiches
 - B11
 - C718
 - E703
 - Commune déléguée de Vieux-Mareuil : 1 fiche
 - F403
- Commune de Villars : 2 fiches
 - C857
 - D874