



PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DU PÉRIGORD RIBERACOIS**

Avec modifications suite aux réponses des PPA

Table des matières

I.	Champ d'application de la modification simplifiée	3
II.	Exposé des motifs.....	4
1.	Rappel du contexte	4
2.	Présentation des modifications apportées au PLUi-H	7
3.	La procédure à suivre	8
4.	Justificatifs de la procédure	10
4.1	Rectification des erreurs matérielles.....	10
4.1.1	La commune de Siorac-de-Ribérac.....	10
4.1.2	La commune de Saint-Just.....	11
4.1.3	La commune de Montagrier.....	12
4.1.4	La commune de Tocane-Saint-Âpre.....	13
4.2	Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H.....	15
4.2.1	OAP Habitat - Siorac de Ribérac : modification des accès	15
4.2.2	OAP Habitat - Bourg-du-Bost : modification des accès.....	16
4.2.3	OAP Habitat -Saint-Vincent-de-Connezac : modification des accès et ajout d'un espace vert	17
4.2.4	OAP Habitat -Lisle : modification suite à urbanisation	18
4.2.5	OAP Economie : Villeteureix -secteur 3 : modification accès, phasage et assainissement.....	18
4.2.6	OAP Economie : Ribérac "Intermarché Nord" : modification accès.....	20
4.3	Changements de zones	21
4.3.1	Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY.....	21
4.3.2	Tocane-Saint-Âpre : zone UE en UY.....	22
4.3.3	Tocane-Saint-Âpre : Zone UB en UE	24
4.3.4	Verteillac : zone UB en UT	25
4.3.5	Villeteureix : zone UE en UA	28
4.4	Suppression d'emplacements réservés.....	29
4.4.1	Verteillac : suppression partielle de l'emplacement réservé dénommé 1-Ver	29
4.4.2	Tocane-Saint-Âpre : suppression totale de l'emplacement réservé dénommé 1-Toc	30
4.5	Modification du règlement écrit.....	31
III.	Avis des personnes publiques associées	34

I. Champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal est identique. Elle relève des articles L.153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur depuis la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (article 17).

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que les évolutions du document d'urbanisme relèvent des objectifs suivants :

- La Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions n'ayant pas pour effet :
 - o La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o La diminution des possibilités de construire ;
 - o La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- La Rectification d'une erreur matérielle ;
- En cas de majoration des possibilités de construire :
 - o Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation ;
 - o Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - o Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique.

Ainsi, la modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLUi, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage, et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

II. Exposé des motifs

1. Rappel du contexte

La Communauté de communes du Périgord Ribéracois a souhaité engager un projet à l'échelle de son territoire, qui nécessitait de définir une stratégie de développement et d'aménagement intercommunale. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat répondait entièrement à cette volonté.

Le PLUI-H permet de doter le territoire d'un document de planification unique.

En effet, sur le territoire, divers documents d'urbanisme étaient en vigueur :

- **7 Plans Locaux d'Urbanisme** : Lisle, Montagrier, Ribérac, Segonzac, Tocane-Saint-Âpre, Vanxains et Villeteureix ;
- **34 cartes communales** : Allemans, Bertric-Burée, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, La Tour-Blanche-Cercles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, Cherval, Combéranche-et-Epeluche, Coutures, Creyssac, Douchapt, Goûts-Rossignol, Grand-Brassac, La Chapelle-Grésignac, La Chapelle-Montabourlet, La Jemaye-Ponteyraud, Lusignac, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac, Paussac et Saint Vivien, Petit Bersac, Saint André de Double, Saint-Just, Saint-Martial Viveyrol, Saint-Martin-de-Ribérac, Saint-Méard-de-Dronne, Saint-Pardoux-de-Dronne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérac, Vendoire ;
- **3 communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)** : Bourg-des-Maisons, Chassaignes, Verteillac.

Ainsi, cette volonté communautaire de planification urbaine a permis de fixer des règles partagées en matière d'urbanisme et de déterminer des politiques publiques dans des domaines différents : développement économique, touristique, préservation de l'environnement, mais également en matière d'Habitat puisque le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vaut Programme Local de l'Habitat (PLH).

Les objectifs débattus au début de l'élaboration du PLUi-H :

- 1- Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
- 2- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existants
- 3- Privilégier un développement économique et touristique durable
- 4- Proposer un maillage cohérent d'équipements publics
- 5- Préserver les éléments du patrimoine historique et les abords
- 6- Mettre en valeur l'architecture locale comme vecteur d'identité du territoire
- 7- Protéger les espaces naturels et assurer les continuités écologiques
- 8- Maîtriser l'implantation de la publicité extérieure

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs susvisés sont :

- Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux
- Axe 2 : Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle du territoire
- Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
- Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique
- Axe 5 : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive

Le diagnostic a mis en évidence l'existence de trois pôles formés par les secteurs suivants :

- Pôle principal : Ribérac et Villeteureix
- Pôle intermédiaire : Tocane-Saint-Apre et Lisle
- Pôle intermédiaire bis : Verteillac et La Tour-Blanche-Cercles

Les principales étapes du processus d'élaboration ont été les suivantes :

- 19 septembre 2014 : prescription du PLUi-H et fixation des modalités de la concertation
- 15 octobre 2015 : premier COPIL du groupement d'études ARTELIA-E2D-Atel Pii
- 2015 – 2016 : Réalisation du diagnostic relatif à l'état initial de l'environnement et construction du PADD
- 2017-2019 : construction du zonage et du règlement écrit et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

L'ensemble des phases a été rythmé par des réunions avec les élus, avec la population et avec les personnes publiques associées afin de permettre d'appliquer effectivement les règles de la concertation.

- 4 février 2020 : 1er arrêt du PLUi-H et Bilan de la concertation
- Mars à Septembre 2020 : Consultation des personnes publiques associées (PPA)
- 28 septembre 2020 : Arrêt du PLUi-H
- Septembre 2020 à Février 2021 : Consultation des PPA
- 22 décembre 2020 : désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Bordeaux
- 28 janvier 2021 : Prescription de l'enquête publique
- 17 février au 19 mars 2021 : enquête publique
- 25 mars 2021 : Remise du PV suivi d'un mémoire en réponse de la CCPR en date du 8 avril 2021
- 16 avril 2021 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête publique
- 5 février 2021 : Avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- 17 mars 2021 : Envoi du recours gracieux de la CCPR à l'attention de Monsieur le Préfet
- 12 mai 2021 : Nouvel avis de Monsieur le Préfet au titre de la dérogation à l'urbanisation limitée
- Copil du 28 mai : prise en compte des requêtes, observations, avis des PPA, Monsieur le Préfet au titre de l'urbanisation limitée

Le document se décompose en différentes pièces, listées comme suit :

- Rapport de Présentation : présentation et diagnostic du territoire, justifications des objectifs et notamment celles portant sur la consommation de l'espace et l'extension en urbanisation, évaluation environnementale, compatibilité avec les documents supra-communaux
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : explicite les objectifs du PLUi en les traduisant par des orientations de développement,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : fixent des principes d'aménagements sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser). Elles sont catégorisées comme suit : OAP Habitat et OAP Economique
- Règlement graphique et écrit : traduction graphique du PADD et réglementation du droit des sols en fixant des règles à respecter
- Les annexes : les servitudes, classement sonore, PPRi, eau potable, DPU, etc...

Après avoir effectué les différentes conditions d'opposabilité du document d'urbanisme :

- Envoi du dossier complet et de la délibération d'approbation au contrôle de légalité (contrôle de 2 mois), induisant le contrôle de Monsieur le Préfet (1 mois - absence de SCoT)
- Affichage de la délibération par la CCPR
- Publicité dans les journaux
- Dépôt du PLUi-H sur le Géoportail de l'Urbanisme

Le PLUi-H est devenu applicable à compter de la réalisation des conditions de publicité et d'envoi au contrôle de légalité, et de la purge du délai d'un mois de contrôle de Monsieur le Préfet résultant de l'absence de SCoT.

Evolutions en cours ou déjà réalisées :

Premièrement, une procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée le 28 février 2022 et a été approuvée le 28 septembre 2022 à l'unanimité en conseil communautaire et est devenue opposable le 30 septembre 2022. Cette première modification portait sur le changement de zone de la parcelle BP 76, sur la commune de Ribérac, qui était prévue en zone UE (urbaine à vocation d'équipements) en zone UB (urbaine à vocation d'habitat).

Ensuite, deux procédures de révision simplifiée sont actuellement en cours :

- Révision simplifiée n°1 (engagée le 22 avril 2022) : changement de zonage d'une dizaine d'hectares, sur la commune de la Jemaye-Ponteyraud, permettant la création d'une zone Naturelle à vocation touristique, permettant un développement répondant à la stratégie économique, et à l'identité et les orientations en matière de développement touristiques mises en œuvre par la CCPR mais également définies au PADD.
- Révision simplifiée n°2 (engagée le 27 octobre 2022) : changement de zonage pour identifier une zone d'activités existante (Aux Deux Ponts Ouest) et l'extension d'une zone UY sur l'emprise réelle d'une entreprise en place (Aux Deux Près) sur la commune de Villeteureix.

2. Présentation des modifications apportées au PLUi-H

La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne plusieurs objets.

- **Rectification d'erreurs matérielles portant sur la suppression de zones constructibles pour les renaturer :**
 - Saint-Just
 - Siorac-de-Ribérac
 - Montagrier
 - Tocane-Saint-Âpre

- **Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - Siorac-de-Ribérac
 - Bourg-du-Bost
 - Saint-Vincent-de-Connezac
 - Lisle
 - Villeteureix

- **Changement de destination de certains zonages**
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UE en UY
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UE
 - Verteillac : zone UB en UT
 - Villeteureix : zone UE en zone UA

- **Suppression d'emplacements réservés** sur les communes de Tocane-Saint-Âpre et Verteillac

- **Modification du règlement**
 - Réécriture partielle du règlement sur les zones Ace (Agricole à vocation de continuité écologique) et Nce (Naturelle à vocation de continuité écologique)
 - Correction de la zone UT, urbaine à vocation touristique
 - Correction de la zone UB, urbaine à vocation constructible principalement destinée aux centres-bourgs anciens de type diffus, aux quartiers d'extension récente du bourg et aux quartiers qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense qu'en centre historique traditionnel.

3. La procédure à suivre

Par arrêté du 23 juin 2023, modifié le 11 septembre 2023, le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, Monsieur Didier BAZINET, a engagé la mise en œuvre de ladite modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le conseil communautaire se réunira en Janvier 2023, pour préciser les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée. En effet, il convient de prévoir de :

- **Mettre à disposition du public** le dossier du projet de modification simplifiée et les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations du public, pendant une durée d'un mois au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC aux jours habituels d'ouverture au public ; une adresse mail dédiée sera également créée à cet effet.
- **Prévoir que les modalités de ladite mise à disposition seront portées à la connaissance du public** au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition au moyen :
 - d'un **affichage** de la délibération portant organisation de ladite mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles (Tocane-Saint-Âpre et Verteillac) et dans chacune des communes membres pendant toute la durée de la mise à disposition du public,
 - d'un avis d'information au public inséré dans au moins un **journal** régional ou **local** diffusé dans le département et affiché sur les panneaux municipaux d'affichage de chacune des communes membres au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois et dans ses deux pôles pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;

Pendant la durée de la mise à disposition, chacun pourra prendre connaissance du projet de modification et de l'exposé des motifs, et consigner éventuellement ses observations sur un registre destiné à cet effet.

Le projet de modification simplifiée sera aussi consultable sur le site internet de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois : <https://ccpr24.fr/amenager-le-territoire/amenagement-durable/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/> .

Préalablement à ladite mise à disposition, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées concernées et, le cas échéant, leurs avis seront joints au dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de communes en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification simplifiée n°2 deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Evaluation environnementale – MRAe (non incluse dans les PPA)

Hormis les rectifications d'erreur matérielle ou les réductions de surface U ou AU, toutes les modifications de PLUi doivent faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale (Ae) soit au titre d'un avis systématique (sur la base d'une évaluation environnementale), soit au titre d'un examen au cas par cas (R.104-12 du code de l'urbanisme).

La modification n'est pas concernée par les articles L.131-7 et L.131-8 du code de l'urbanisme, induisant une évaluation environnementale systématique. Ainsi, une saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas est requise étant donné comme indiqué à l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Justificatifs de la procédure

4.1 Rectification des erreurs matérielles

Certaines parcelles du PLUi-H de notre territoire ont été zonées en zone urbanisable alors qu'elles n'auraient pas dû l'être. Les parcelles suivantes sont à renaturer en A ou N :

4.1.1 La commune de Siorac-de-Ribérac

Sont concernées les parcelles :

- A 407 d'une contenance de 170 m²
- A 406 d'une contenance de 165 m²
 - Représentant une superficie totale de 335 m².

Zonage Avant et Après

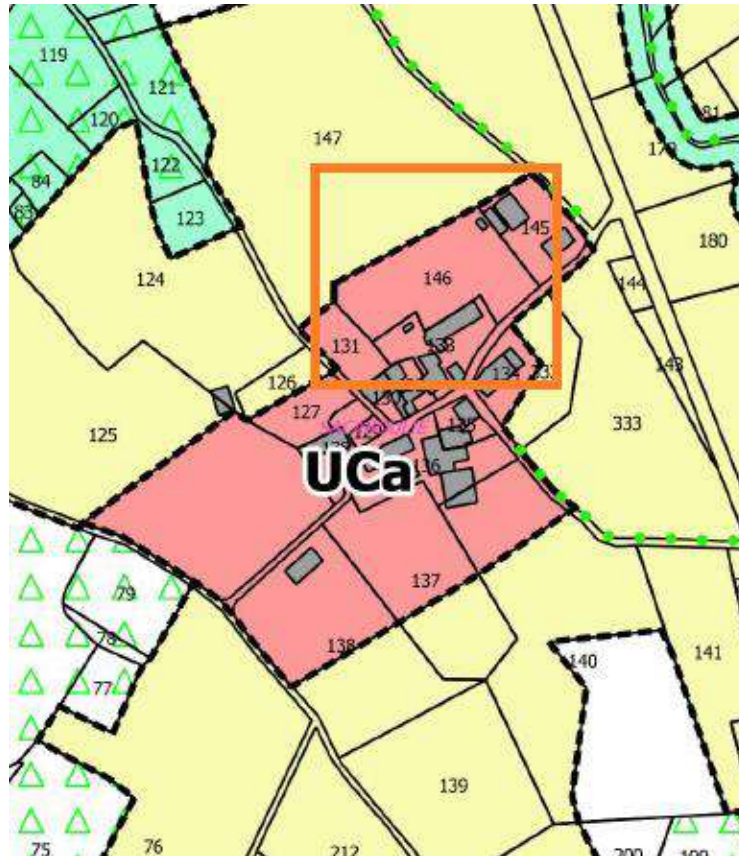


Les parcelles actuellement en zone UC seront passées en zone A donc agricole.

4.1.2 La commune de Saint-Just

Sont concernées, les parcelles suivantes, dont la première a été faite à la demande des propriétaires par un courrier en date du 5 novembre 2022 :

- AM 146 d'une contenance de 3 400 m²
- AM 145 d'une contenance de 1 476 m²
 - Représentant une superficie totale de 4 876 m².



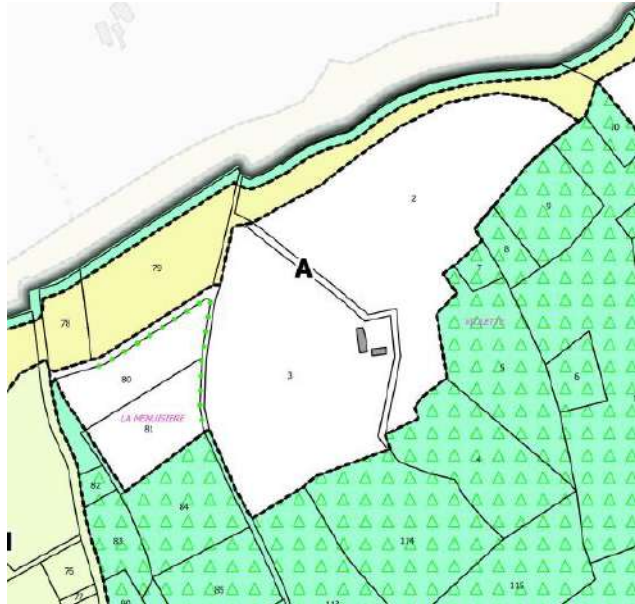
La parcelle actuellement zonée en UCa sera zonée en Ace pour garder une continuité de zonage.

4.1.3 La commune de Montagnier

Sont concernées les parcelles suivantes, suite à une demande des propriétaires par courrier en date du 17 mai 2023 :

- ZK 3 p d'une contenance de 5 740 m²
- ZK 2 p d'une contenance de 2 950 m²

Zonage Avant



Zonage Après



Les parcelles actuellement zonées en A seront passées en zone N donc naturelle.

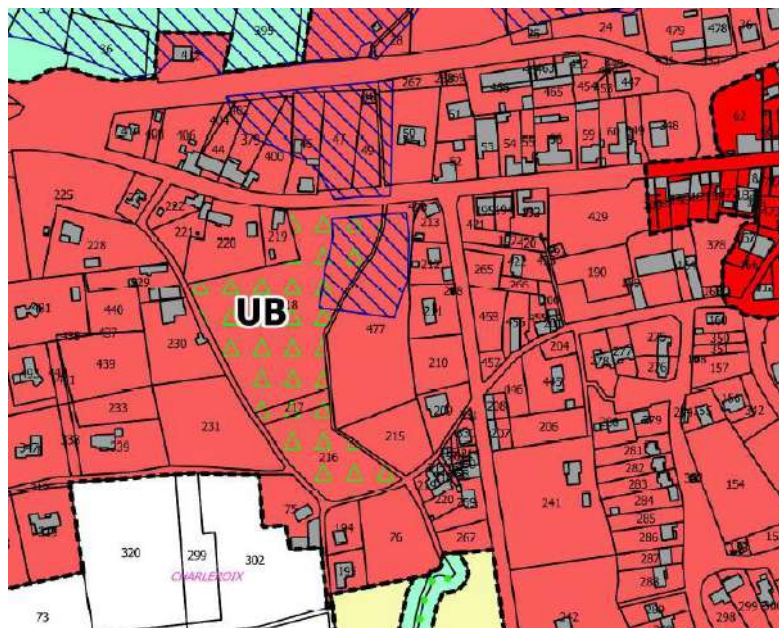
Suppression de la modification suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires

4.1.4 La commune de Tocane-Saint-Âpre

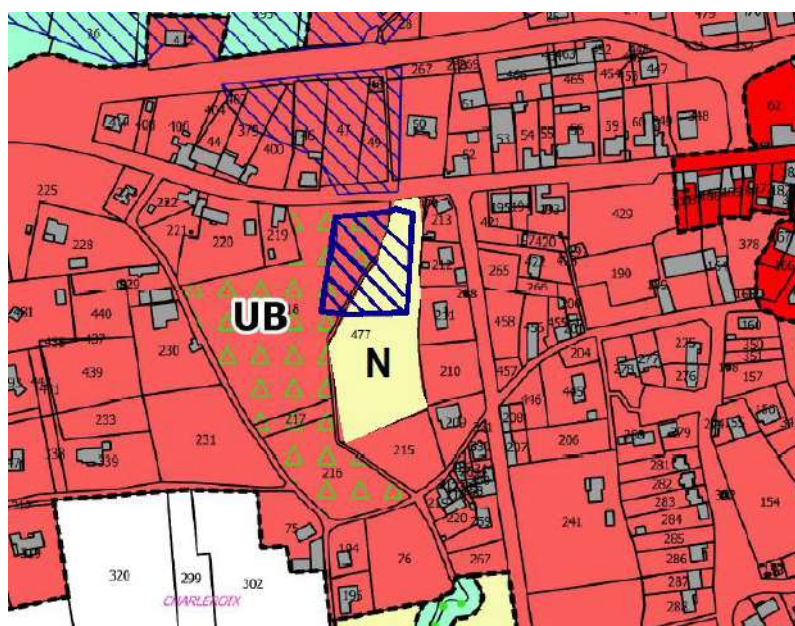
Sont concernées les parcelles suivantes, suite à une demande des propriétaires par courrier en date du 17 mai 2023 :

- AB 498 d'une contenance de 3 196 m²
- AB 499 d'une contenance de 3 824 m²
 - Représentant une superficie totale de 7 020 m².

Zonage Avant



Zonage Après



Les parcelles actuellement zonées en UB seront passées en zone N donc naturelle.

Tableau récapitulatif des parcelles

Commune	Parcelle	Contenance	Zonage Actuel	Zonage envisagé
SIORAC DE RIBERAC	A 407	170 m ²	UC	A
	A 406	165 m ²	UC	A
MONTAGRIER supprimé	ZK 3-p	5 740 m ²	A	N
	ZK 2-p	2 950 m ²	A	N
SAINT-JUST	AM 146	3 400 m ²	UCa	Ace
	AM 145	1 476 m ²		
TOCANE SAINT APRE	AB 498	3 196 m ²	UB	N
	AB 499	3 824 m ²		
TOTAL	6 parcelles	12 231 m ² (hors parcelles Montagrier) Cela reste inchangé puisque les parcelles supprimées ne comptaient pas dans le calcul initial		

Conclusion

Trois communes du territoire sont concernées par la suppression de zone constructible : Siorac-de-Ribérac, Saint-Just et Tocane-Saint-Âpre.

La suppression porte sur 12 231 m², soit 1,2 hectares qui étaient avant la modification des zones UC, UCa et UB.

Les parcelles susvisées seront supprimées de la zone constructible afin de mettre en cohérence notre PADD et le plan de zonage.

Ces erreurs ont été identifiées suite à un travail des communes post-approbation du PLUi-H ou suite à des requêtes de pétitionnaires.

4.2 Modification de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies aux articles R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme.

Elles définissent les conditions d'aménagement d'un secteur en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

L'article R.151-8 précise notamment dans son 6° qu'elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de la construction avec le PADD, notamment sur la desserte des terrains par les voies et réseaux.

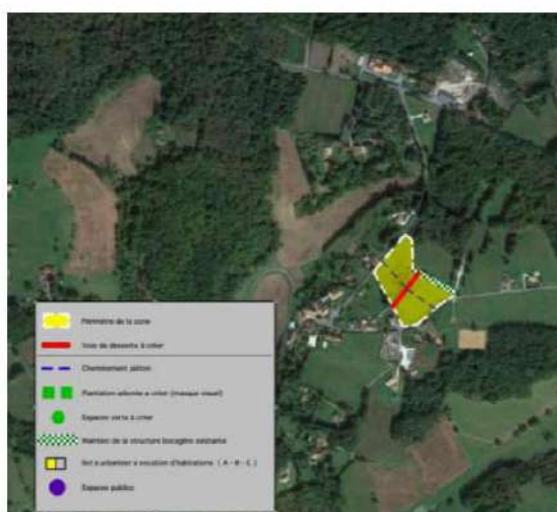
Au regard des différentes zones AU de notre PLUi-H, et suite à la sollicitation des communes et des aménageurs, un certain nombre d'OAP prévues dans notre PLUi-H ne sont pas cohérentes dans leurs principes d'aménagement et notamment sur la question des accès et dessertes.

En ce sens, vous trouverez ci-dessous, des OAP dont pour la plupart, les accès seront modifiés et deux OAP où les principes d'aménagement sont modifiés.

4.2.1 OAP Habitat - Siorac de Ribérac : modification des accès

La commune de Siorac-de-Ribérac dispose de deux zones AU (secteur 1 & 2) à vocation d'habitat.

Le secteur 2 est représenté selon le schéma ci-dessous.



Secteur 2 : aménagement

La voie de desserte prévue dans cette OAP n'est pas judicieuse. En effet, l'accès prévu semble être adéquat pour éviter un accroissement de la circulation sur la route départementale. Néanmoins, la fin de cette voie s'effectue directement sur une parcelle agricole. L'aménagement demeure ainsi délicat et en contradiction avec la pérennisation de l'activité agricole et la limitation des conflits d'usage prévu dans notre PADD.

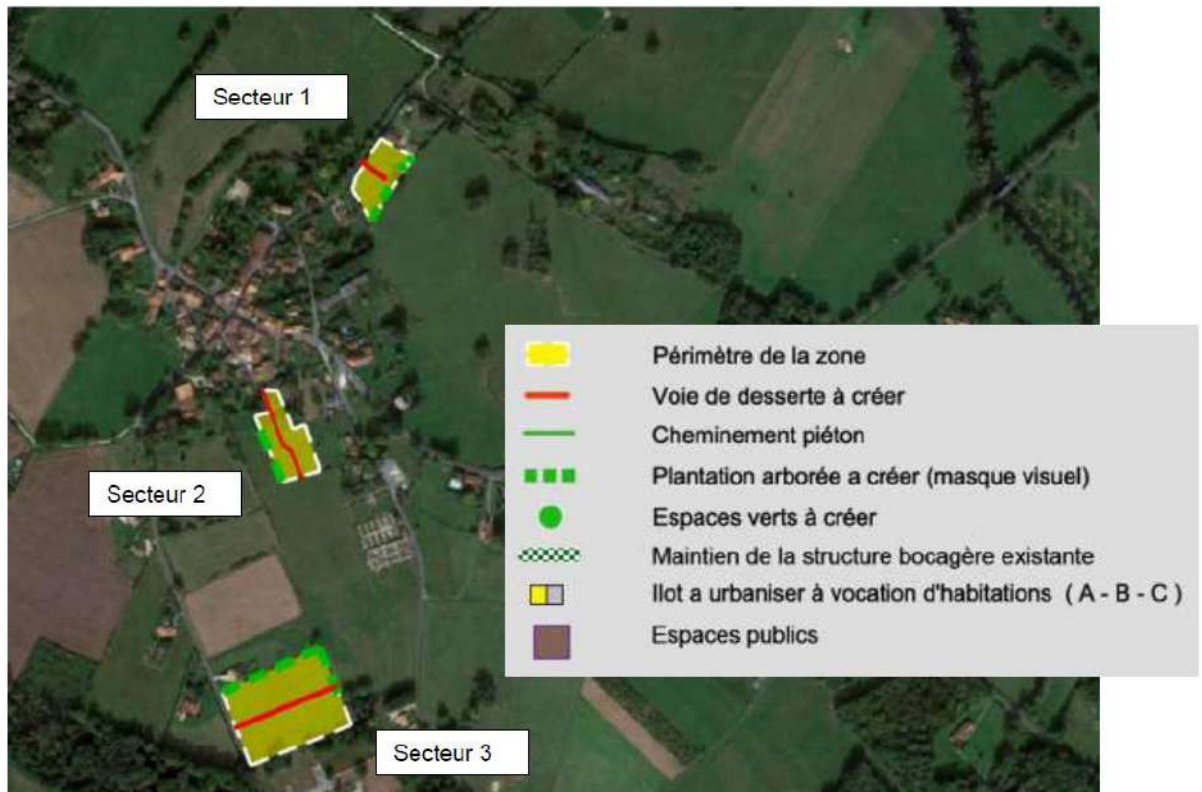
En ce sens, nous souhaiterions mettre en place deux accès de principe, et d'éventuelles voies secondaires.

Vous trouverez en annexe l'**OAP SIORAC DE RIBERAC MS2**.

4.2.2 OAP Habitat - Bourg-du-Bost : modification des accès

La commune de Bourg-du-Bost dispose de trois zones AU, à vocation d'habitat.

Le secteur 3, objet de la modification est représenté selon le schéma ci-dessous :



Le secteur 3 de l'OAP ne peut être développé actuellement en raison du principe d'accès imposé au plan. En effet, un lotissement existant jouxte la zone AU. Cette dernière a été positionnée sur cette parcelle puisqu'il s'agit d'une extension du lotissement actuel, tel que le décrit le préambule de l'OAP. La voirie prévue ne permet pas de raccorder les deux lotissements.

Pour pallier ce zonage, nous proposons de positionner un accès de principe par le lotissement actuel puisque la commune avait déjà prévu la voirie à cet endroit, tel qu'il est visible sur la photographie aérienne.

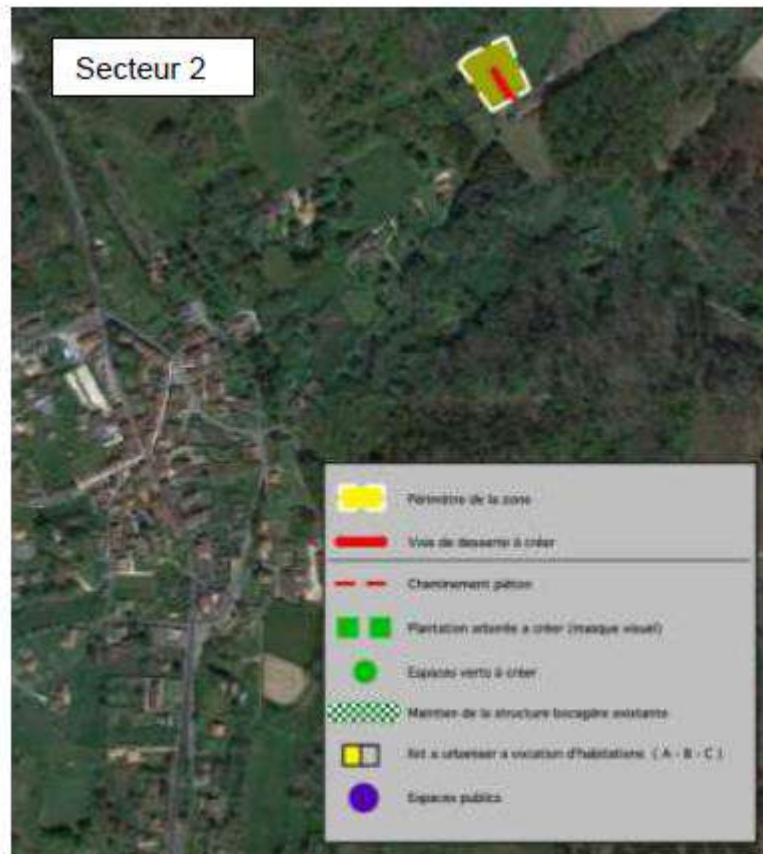
De plus, les lots en bordure de voie départementale pourront être desservis par la route départementale sous réserve de l'avis favorable de l'autorité compétente (Unité d'Aménagement du Département).

Vous trouverez en annexe l'OAP de **BOURG-DU-BOST MS2**.

4.2.3 OAP Habitat -Saint-Vincent-de-Connezac : modification des accès et ajout d'un espace vert

La commune de Saint-Vincent-de-Connezac dispose de deux zones AU (secteur 1 & 2), à vocation d'habitat.

Nous souhaitons modifier l'accès du secteur 2, représenté selon le plan ci-dessous.



En effet, l'Unité Départementale de la Dordogne a émis un avis défavorable à la création d'un accès sur la route départementale. De plus, la commune a réalisé les travaux d'aménagement pour un accès par la voie communale permettant de répondre aux attentes de l'UA.

Enfin, suite à une visite sur site en présence des élus de la commune et du service planification, l'accès est prévu sur un talus d'une hauteur dépassant les deux à trois mètres.

En ce sens, nous souhaitons mettre en place un accès de principe par la route communale et non plus par la route départementale permettant ainsi de sécuriser l'accès à cette nouvelle zone et de permettre son urbanisation puisque les lots sont en cours d'étude pour des projets de construction.

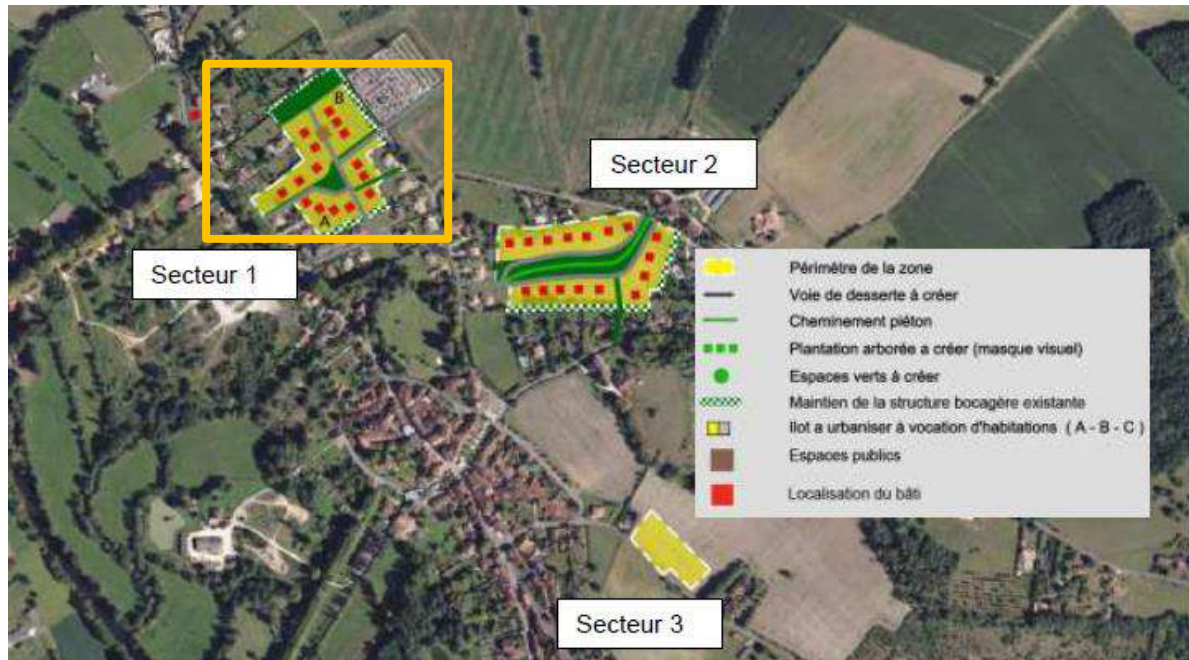
De plus, le fonds parcellaire de la zone est prévu en espace vert, puisqu'une ligne électrique aérienne passe au droit de la parcelle.

Vous trouverez en annexe l'**OAP de SAINT-VINCENT-DE-CONNEZAC MS2**.

4.2.4 OAP Habitat -Lisle : modification suite à urbanisation

La commune de Lisle dispose de trois zones AU (secteur 1,2 et 3), à vocation d'habitat.

Nous souhaitons le secteur 1, représenté selon le plan ci-dessous.



Le secteur 1 de l'OAP a fait l'objet d'une déclaration préalable de division foncière en 9 lots avant l'approbation du PLUi-H. Les principes régissant l'OAP ne correspondent pas à cette autorisation d'urbanisme, qui a permis la construction de plusieurs habitations. Les lots 9 sont quasiment presque tous construits. Il s'agit donc de conformer l'OAP à la réalité du terrain.

Vous trouverez en annexe l'OAP de Lisle de MS2.

4.2.5 OAP Economie : Villeteureix -secteur 3 : modification accès, phasage et assainissement

La zone AUY située sur la commune de Villeteureix, appelée « Laborie » à vocation à être prochainement densifiée. A la lecture des principes d'aménagement de cette zone, nous engageons une modification sur plusieurs volets.

a. L'accès

L'accès initialement prévu en haut du secteur Sud de cette OAP, au niveau de la voie communale est dangereux. En effet, suite à une visite sur le terrain, le virage créerait un potentiel risque supplémentaire, notamment si les deux secteurs de l'OAP créent leur accès à ce même endroit.

Après avis de l'Unité d'Aménagement de la Dordogne, un nouvel accès, en contrebas de ce virage en hauteur a été autorisé. En ce sens, nous modifions l'accès de cette zone en respect de l'avis du service compétent afin de permettre une cohérence dans l'urbanisation de la future zone économique et une sécurisation de ces futures activités et des usagers de la route.

b. Le phasage

L'OAP de la zone de « Laborie » est une zone AUY d'une taille conséquente, soit 52 273 m² (5,2 hectares). Répondant aux objectifs du PADD, notamment sur le volet économie, cette zone est stratégique pour le développement de notre territoire.

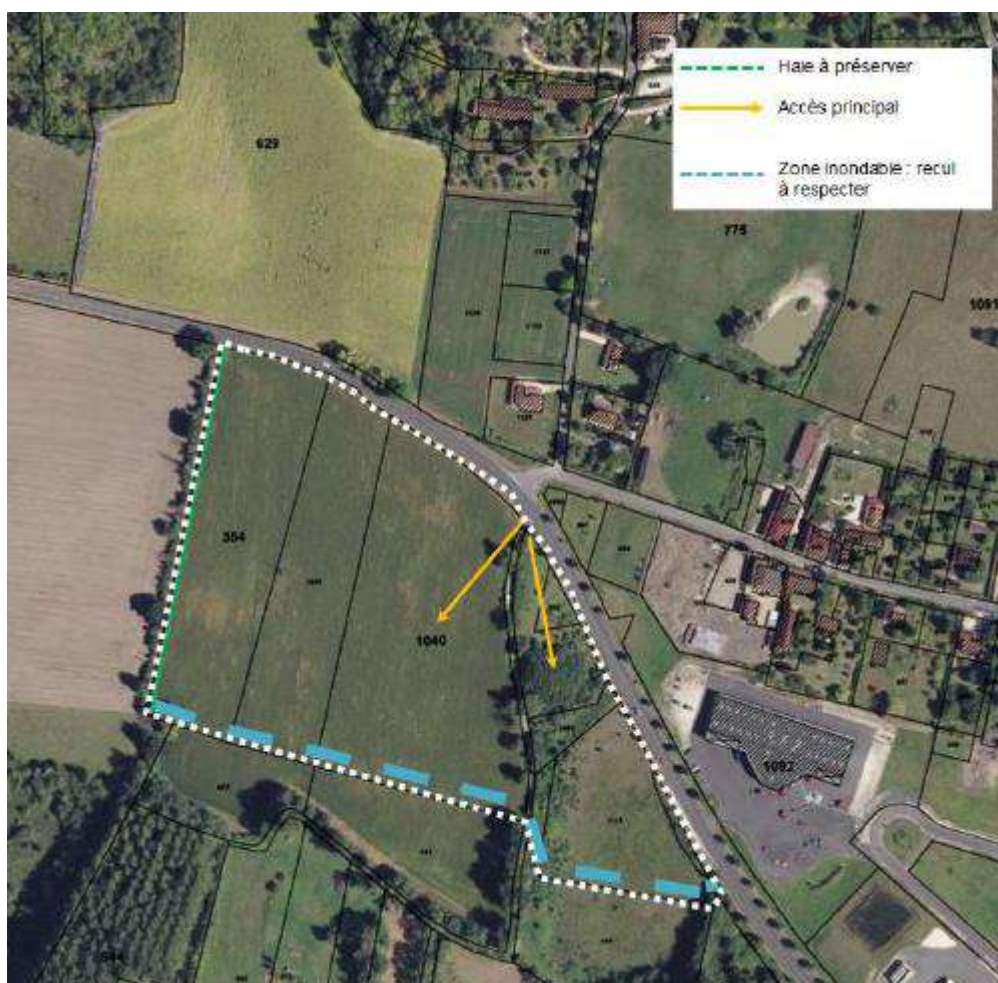
Néanmoins, l'OAP prévoit un aménagement en une seule tranche. Nous souhaitons modifier cette règle contraignante, pour permettre un phasage dans l'aménagement afin de pouvoir d'une part, réaliser une partie de la zone et la commercialiser, et d'autre part, raisonner notre consommation d'espaces en fonction des capacités et besoins du territoire.

Il est à souligner que la majorité des OAP du PLUi-H du Périgord Ribéracois permettent cet aménagement par phase.

c. L'assainissement

L'OAP prévoyait que le réseau d'assainissement serait collectif. Or, la station d'épuration est éloignée de ce site. Ainsi, les lots seront soumis à la réglementation de l'assainissement individuel.

Ci-dessous le plan de l'OAP initiale.

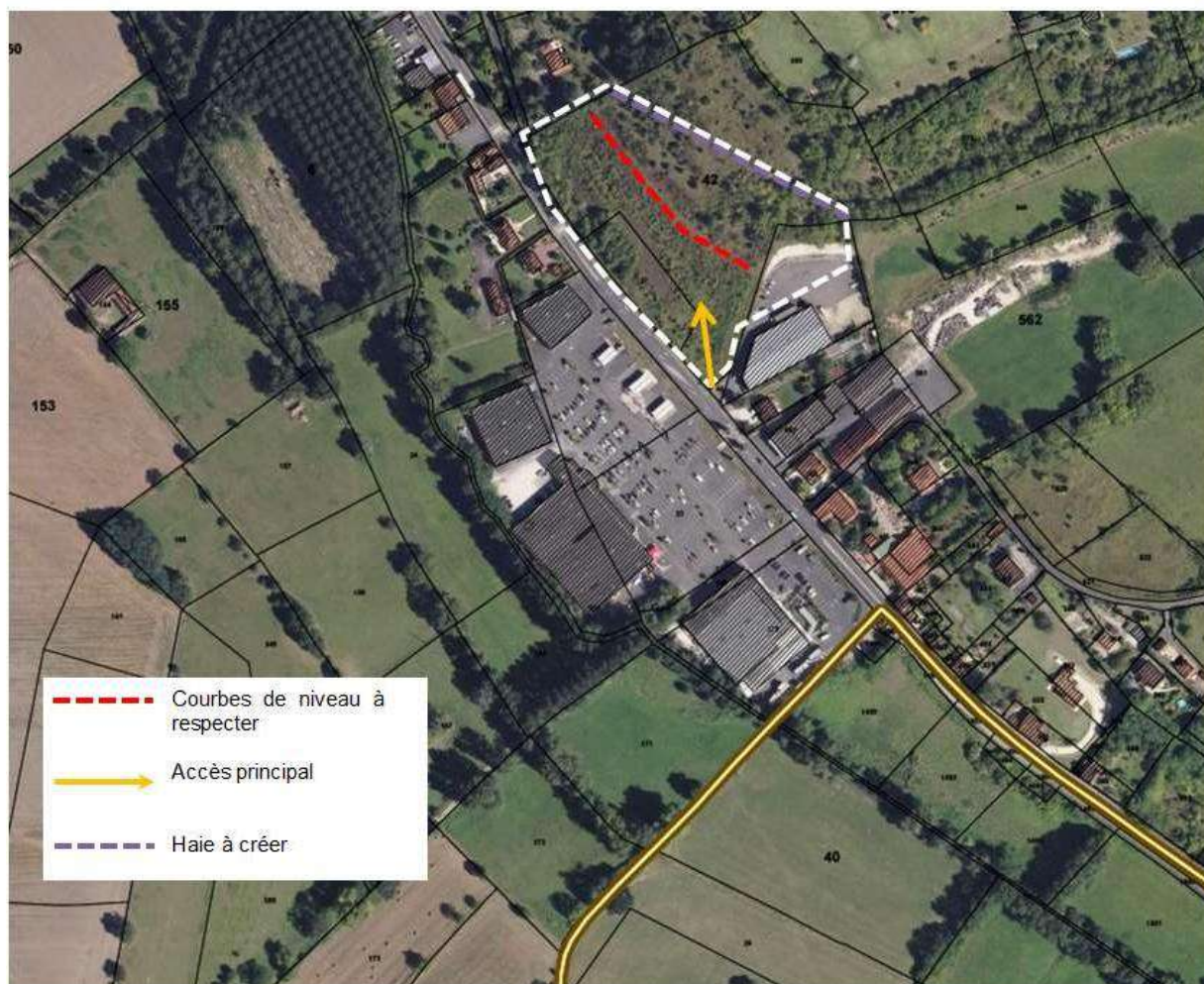


Vous trouverez en annexe l'**OAP de Villetoureix MS2, dénommée OAP économiques**.

4.2.6 OAP Economie : Ribérac –« Intermarché Nord » : modification accès

La zone AUY située sur la commune de Ribérac, appelée « Intermarché Nord » à vocation à être prochainement densifiée. A la lecture des principes d'aménagement de cette zone, nous engageons une modification sur les modalités d'accès.

Ci-dessous le plan de l'OAP initiale.



La zone économique aux alentours de la zone AUY est actuellement complètement urbanisée. Le PLUi-H a prévu une zone AUY afin de permettre le développement de cette zone existante.

Or, au regard du futur aménagement de cette zone il convient de rajouter un accès sur la route départementale afin de gérer en interne les flux de véhicules pouvant aller dans cette future zone en expansion.

Vous trouverez en annexe l'**OAP de Ribérac MS2, dénommée OAP économiques**.

OAP Economique Entrée Sud a été modifiée pour son accès afin de répondre à la réalité du terrain suite à l'avis de la Mairie de Ribérac et du service en charge de la voirie, l'Unité d'Aménagement.

Vous trouverez la modification en annexe l'OAP de Ribérac MS2, dénommée OAP économiques.

4.3 Changements de zones

Après un travail affiné en commission Aménagement de l'Espace, et pour certains changements de zonage, en commission Développement et Aménagement Territorial (commissions croisées entre les compétences développement territorial et aménagement de l'Espace), il est ressorti que certaines zones n'étaient pas conformes avec les activités existantes, pouvant ainsi entraîner un frein dans les possibilités de construction.

Ainsi, des activités économiques, des projets prévus au niveau départemental et des ambitions communales doivent être revus au plan de zonage afin de permettre la réalisation de projets.

4.3.1 Tocane-Saint-Âpre : zone UA en UY

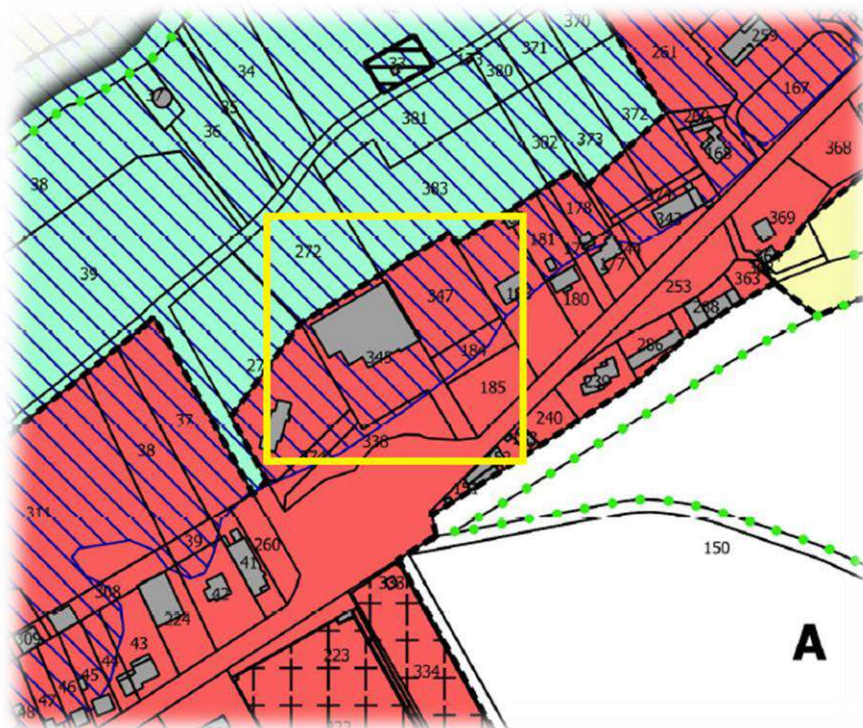
La commune de Tocane-Saint-Âpre est la deuxième commune, la plus peuplée de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

Dans l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.1 relatif à la réaffirmation du pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, il est à noter que les pôles économiques de Tocane-Saint-Âpre/Lisle et de Verteillac-La Tour-Blanche sont confortés par un aménagement des secteurs existants et par un développement limité afin d'assurer la cohérence des zones économiques à l'échelle du Périgord Ribéracois.

Ainsi, le PADD tend à la pérennisation des activités présentes sur cette commune.

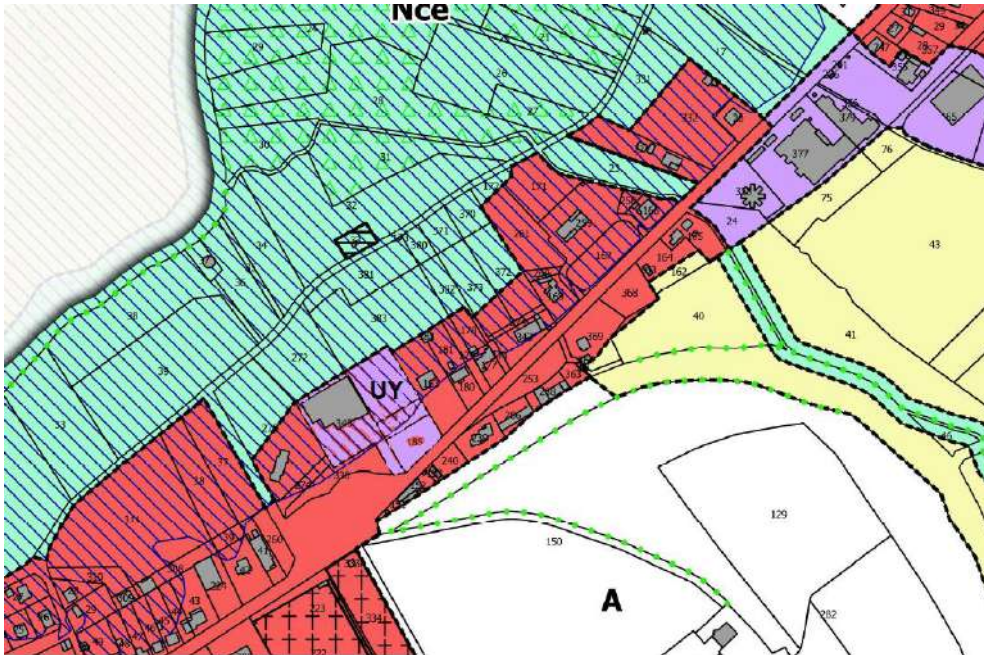
Les quatre parcelles ci-dessous représentant 7 738 m², représentent l'emprise d'une entreprise de distribution, « Intermarché » existant, situé au lieu-dit « Grand Champs de Baunac ».

- AD 345 de 3 569 m²
- AD 347 de 2 280 m²
- AD 184 de 696 m²
- AD 185 de 1 193 m²



Afin de répondre à un potentiel développement de cet unique supermarché, il est envisagé de changer la zone UA, à vocation d'habitat, en zone économique, soit en zone UY. Ce changement de zonage permettra d'asseoir l'entreprise en place et de permettre un potentiel développement en réponse aux destinations autorisées dans la zone UY.

Plan après la modification simplifiée



Conclusion : les parcelles AD 345, AD 347, AD 184 et AD 185 actuellement en UA (urbaine en centre-bourg) deviendraient des parcelles UY (urbaine à vocation économique).

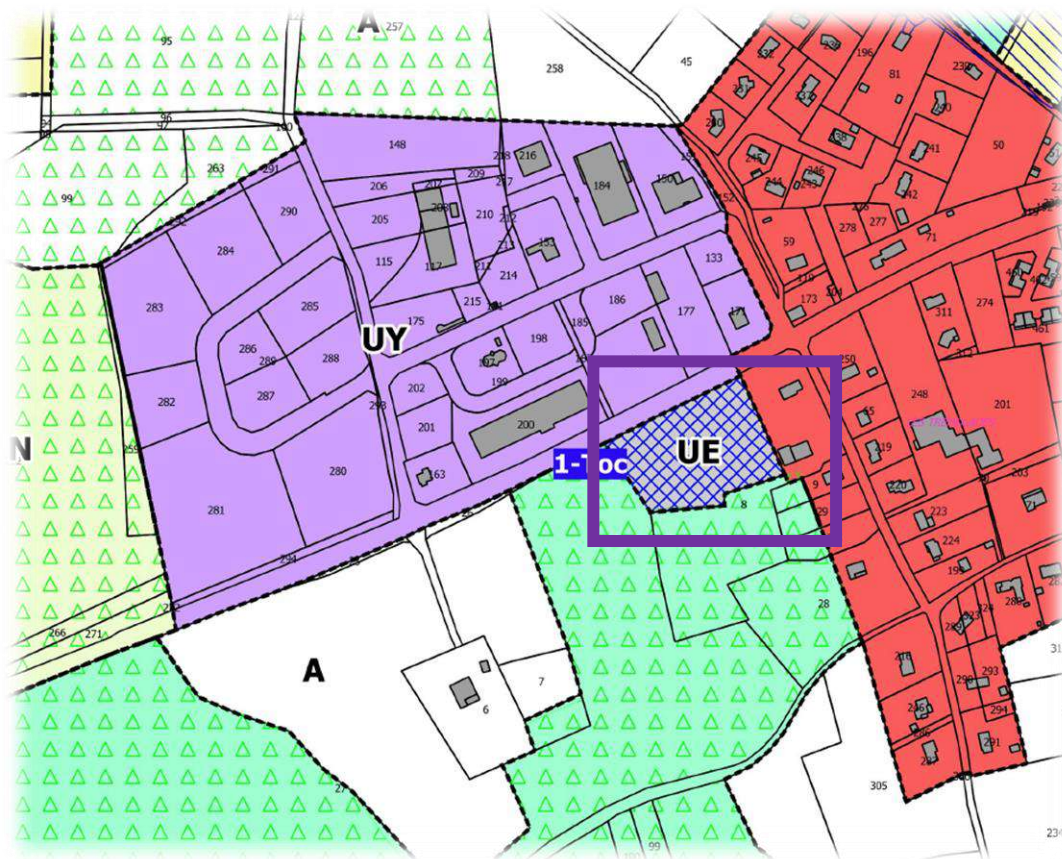
4.3.2 Tocane-Saint-Âpre : zone UE en UY

Tel que précisé ci-dessus, la commune de Tocane-Saint-Âpre est la deuxième commune la plus peuplée de la CCPR.

Pour rappel, l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.1 relatif à la réaffirmation du pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire, les pôles économiques de Tocane-Saint-Âpre/Lisle sont confortés par un aménagement des secteurs existants.

Ainsi, le PADD tend au développement des activités économiques sur cette commune, représentant un pôle économique stratégique avec les communes alentours.

La parcelle WL 27, situé « route de Ribérac » dispose d'un double zonage. Elle est représentée selon le zonage ci-dessous :



La parcelle est d'une superficie globale 206 026 m². Cependant, une partie de la parcelle, représentant 9 500 m² environ se situe en zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements publics. Elle est également grevée d'un emplacement réservé, pour la réalisation d'une salle des fêtes, au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé va être supprimé puisque le projet va être déplacé (cf. 4.3.3 Tocane-Saint-Âpre : zone UB en UE). Le terrain n'a plus vocation à être zoné en UE puisqu'il n'accueillera pas de projet d'équipements publics.

Ainsi, en raison de sa localisation, il apparaît cohérent de lui donner une destination économique. En effet, de l'autre côté de la route départementale se trouve la zone des Jarissous « Ouest », Zone d'activité d'intérêt communautaire et une autre zone appelée, Les Jarissous « Est ». Ce pôle économique est en cours de développement et presque intégralement complet. En effet, les terrains encore nus sont soit imperméabilisés en fonction des besoins de stationnement/stockage des entreprises, soit achetés avec des projets d'implantation d'entreprises. Cette zone représente presque 9 hectares et l'une des zones stratégiques du territoire.

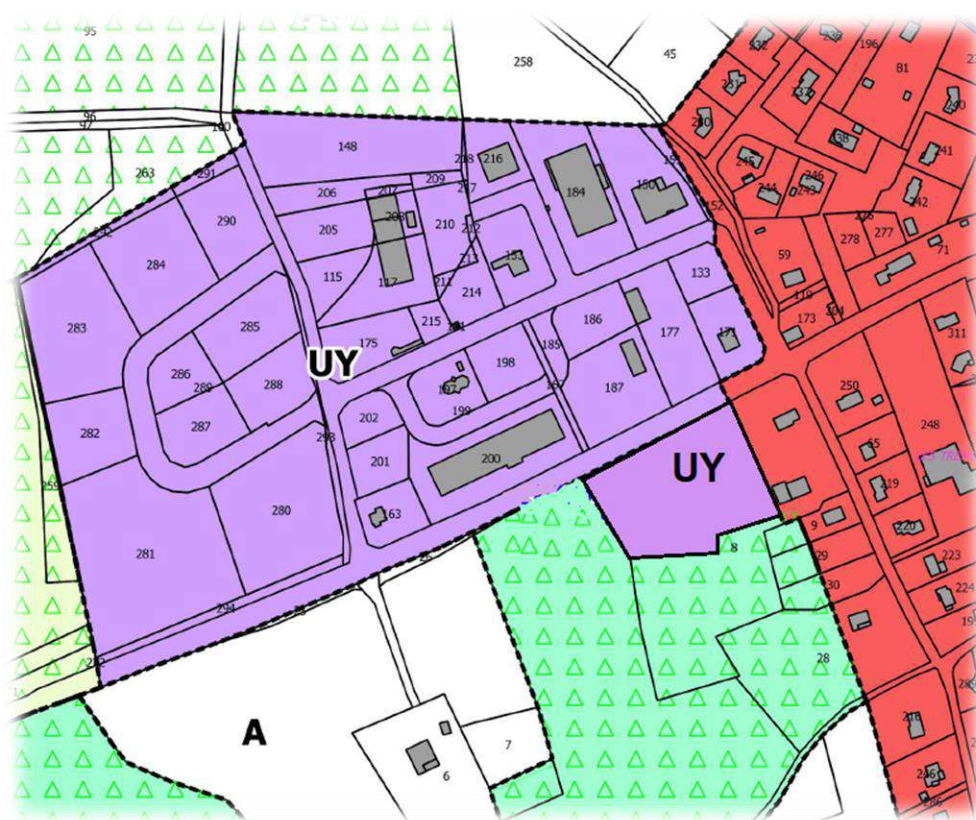
De plus, le classement de cette UE en UY permettant de régir plus strictement les articles suivants :

	Zone UE	Zone UY
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Non Réglementé.	Distance de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dérogations.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non Réglementé.	Implantation en limites ou minimum 3 mètres, sauf dérogations.
Aspect extérieur	Non Réglementé.	Prescriptions sur les volumes, façades, couvertures, clôtures
Performances énergétiques	Autorisées	Autorisées

Stationnement	En fonction du besoin	Nombre de places normées + places deux roues prises en compte
----------------------	-----------------------	---

Au regard des objectifs du PADD et de la commune concernée par ce changement de zonage, il est apparu pertinent et nécessaire d'effectuer ce changement de zone.

Plan après modification simplifiée

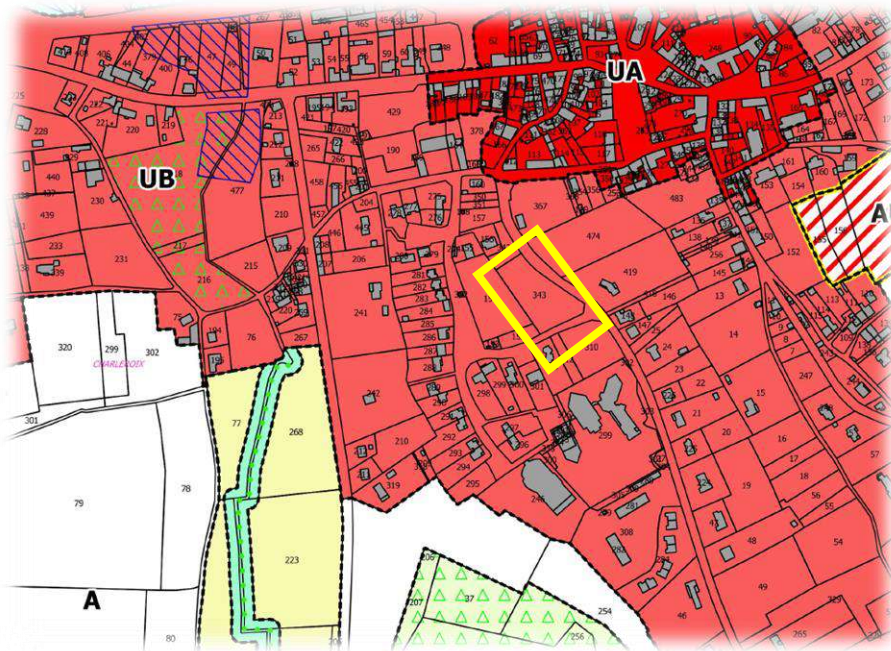


Conclusion : la parcelle WL 27 p actuellement en UE (urbaine à vocation d'équipements publics) deviendrait une parcelle UY (urbaine à vocation économique).

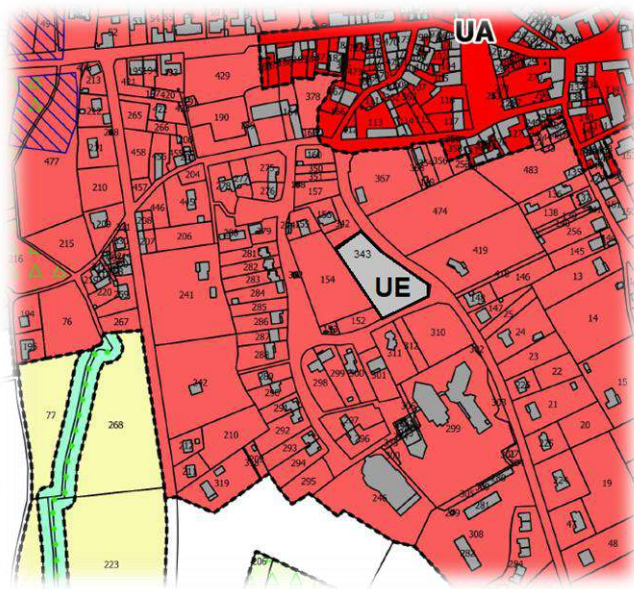
4.3.3 Tocane-Saint-Âpre : Zone UB en UE

La commune de Tocane-Saint-Âpre dispose à ce jour d'une salle des fêtes en centre-bourg. Cependant, sa taille n'est plus adaptée au regard de la population et des besoins et sa localisation engendre des nuisances sonores.

La parcelle AB 343 d'une contenance de 3 525 m², situé dans « Le Bourg Ouest », à côté du collège et à proximité du gymnase semblerait opportune pour y implanter un projet d'intérêt public, ou un équipement public.



Plan après modification simplifiée



Conclusion : la parcelle AB 343 actuellement en UA (urbaine de centre bourg) deviendrait une parcelle UE (urbaine à vocation d'équipements publics).

4.3.4 Verteillac : zone UB en UT

La commune de Verteillac est une commune appartenant aux polarités stratégiques de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, de manière historique ;

Dans l'axe 4 du PADD portant la structuration des polarités économiques et la pérennisation de l'activité agricole, sylvicole et touristique, et notamment dans son 4.4 relatif à la pérennisation et au développement de l'activité touristique, le territoire tend à soutenir l'activité touristique.

Sur les 44 communes membres de la CC du Périgord Ribéracois, deux communes dispose d'une zone UT, zone urbaine correspondant aux secteurs de loisirs et d'hébergement touristique en centre-bourg.

Les deux secteurs sont les suivants :

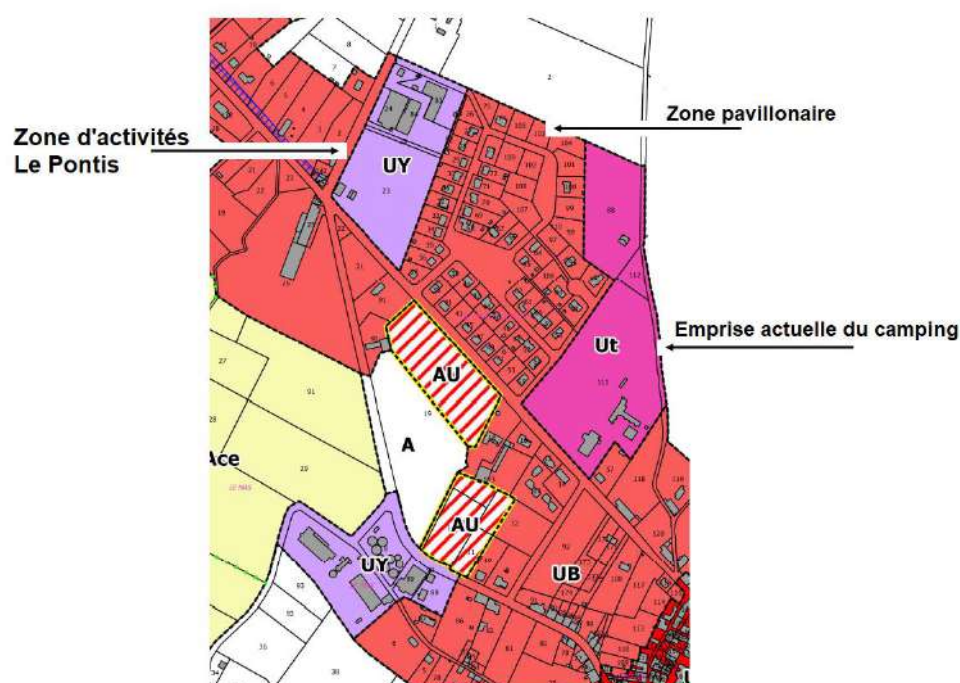
- Douchapt : Village intercommunal de Beauclair – superficie de 65 086 m²,
- Verteillac : Camping – superficie de 41 999 m².

L'objet de la demande de modification porte sur le changement de zonage de parcelles zonées en UB en zone UT, pour permettre l'extension du camping de Verteillac.

Vous trouverez ci-dessous, le plan de zonage de l'emprise actuelle du camping situé sur la commune de Verteillac :

Le Camping se situe à côté d'une zone pavillonnaire existante, en entrée de bourg, et à proximité de la piscine intercommunale qui constitue un réel intérêt et atout majeur pour ce site.

Les équipements de loisirs que ce soit le stade, les terrains de tennis ou la piscine sont inclus dans le zonage UT.



La réalité de l'emprise du camping se restreint actuellement aux parcelles suivantes tel que le démontre la vue aérienne ci-dessous :

- AA 112 d'une contenance de 1 420 m²
- AA 88 d'une contenance de 11 642 m²
 - Représentant une superficie totale de **13 062 m²**

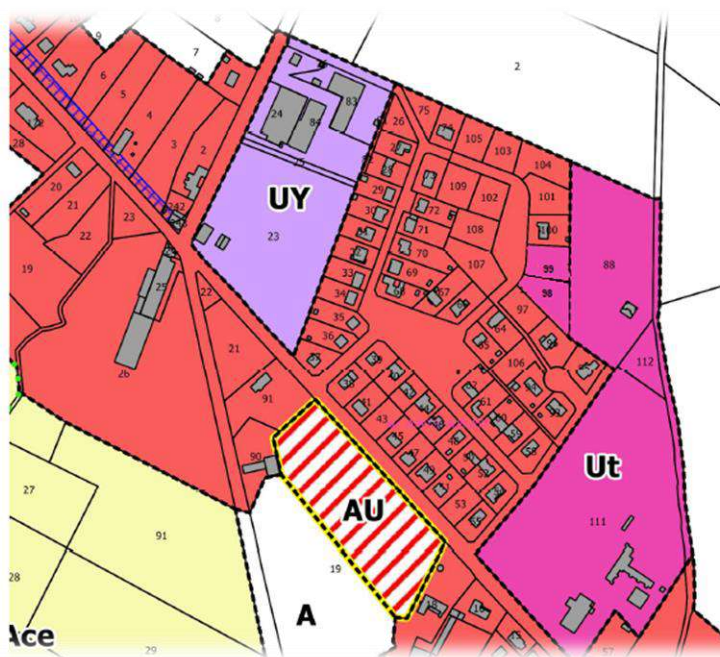


Les parcelles concernées par le changement de zone sont les parcelles suivantes, se situant au lieu-dit « Au Pontis Sud Est » :

- AA 98 d'une contenance de 1 410 m² ;
- AA 99 d'une contenance de 1 157 m² ;
- Représentant un total de 2 567 m²

Conclusion : les parcelles AA 98 et 99 actuellement en UB (urbaine à destinée aux centres bourgs anciens de type diffus ou aux quartiers d'extension récente du bourg) deviendraient des parcelles Ut (urbaine à vocation touristique).

Plan après la modification simplifiée

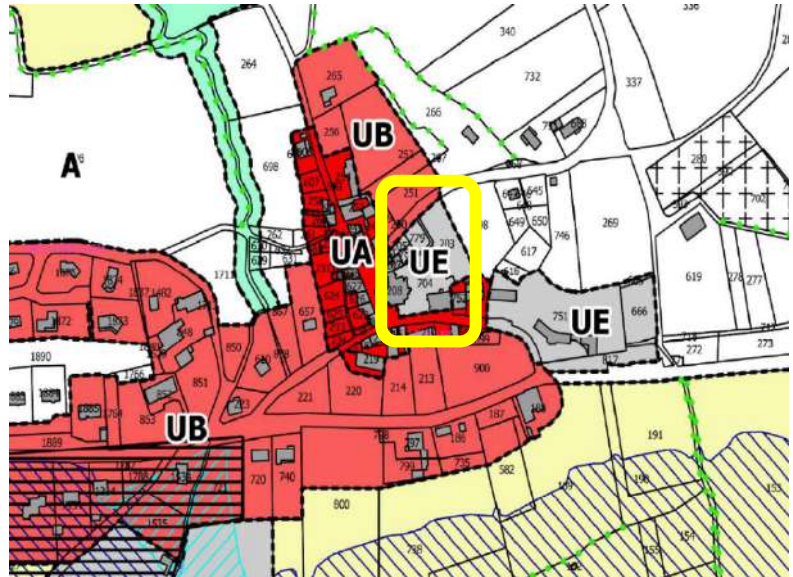


4.3.5 Villeteureix : zone UE en UA

La commune de Villeteureix est une commune de presque 1 000 habitants voisine de la commune centre, Ribérac. Elle dispose de commerces, d'écoles, d'un centre de loisirs et de différents services et entreprises.

En raison de la nature immobilière des parcelles sur la droite, propriété de la commune, les parcelles en centre bourg suivantes ont été zonées en UE :

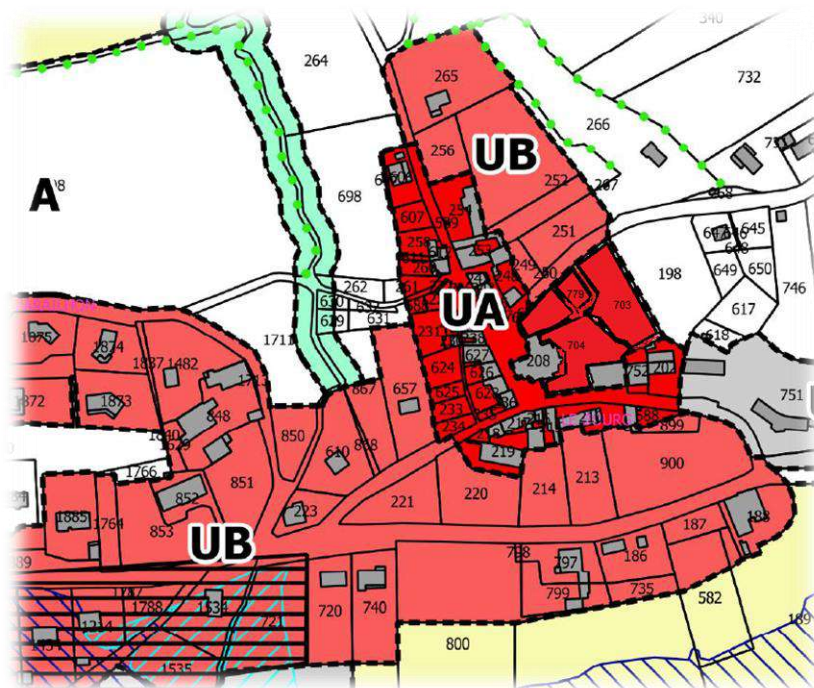
- C 208 d'une superficie de 460 m²
- C 207 d'une superficie de 138 m²
- C 695 d'une superficie de 36 m²
- C 696 d'une superficie de 13 m²
- C 694 d'une superficie de 19 m²
- C 205 d'une superficie de 154 m²
- C 780 d'une superficie de 114 m²
- C 779 d'une superficie de 317 m²
- C 203 d'une superficie de 1 532 m²
- C 704 d'une superficie de 1 902 m²
 - o Représentant une contenance globale de **4 685 m²**



La commune souhaite développer le bâtiment communal (actuellement à vocation de services : restaurant, tabac, etc ...). Or, avec le zonage actuel cela ne peut être autorisé car cela ne correspond pas à la destination des usages actuels.

Conclusion : les parcelles susvisées actuellement en UE (urbaine à vocation d'équipements publics) deviendraient des parcelles UA (urbaine dans les centres bourgs anciens denses et patrimoniaux).

Plan après modification simplifiée



4.4 Suppression d'emplacements réservés

Le rapport de présentation du PLUi-H, dans sa Partie C portant sur « l'Explication des choix », fixe à la page 83, les 29 emplacements réservés identifiés pour des projets définis. Le tableau ci-dessous récapitule les différentes réserves :

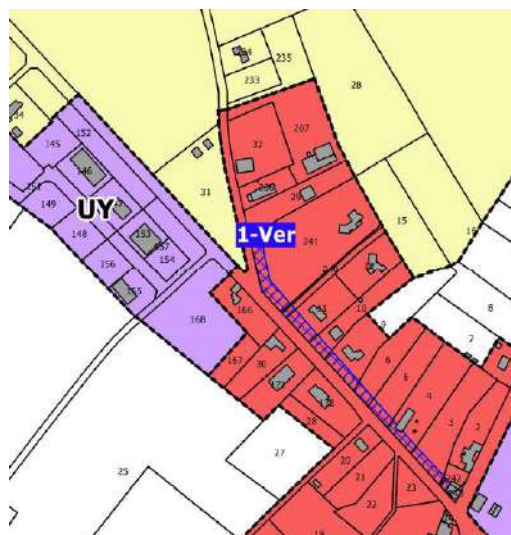
Numéro	Destination	Emprise	Bénéficiaire
1-Bou	Aménagement d'un parking	2390m ²	Commune
1-Cre	Élargissement et aménagement de la voirie	1536 m ²	Commune
2-Cre	Réserve incendie	1968 m ²	Commune
1-Gou	Aménagement d'un parking	1012m ²	Commune
1-Mon	Aménagement d'un atelier municipal	5896 m ²	Commune
1-Pbe	Aménagement d'un parking au terrain de foot	808 m ²	Commune
1-Rib	Chemin rural de la V.C à la R.D 709 rectification à "Engauthier"	7m	Commune
2-Rib	Rue Boniface	10 m	Communauté de commune du Ribéracois
3-Rib	Chemin rural de la V.C 201 à la R.D 709	10 m	Commune
4-Rib	Aménagement chemin rural des Pervenches à la Foresterie	7 m	Commune
5-Rib	Giratoire rue Henri CRassat - Avenue Guy de Larigaudie - Rue Jean Moulin- Rue du Four	305 m ²	Département
6-Rib	Voie communale n°210 de la R.D 708 à l'avenue des Acacias	8 m	Communauté de commune du Ribéracois-Commune
7-Rib	Chemin communal de Grande Pièce	10m	Commune
8-Rib	Voie communale n°201	8 m	Commune
9-Rib	Chemin rural du "vieux Terradeau" entre la rue André Maurois et la zone 1AU	8 m	Commune
10-Rib	Chemin des Cailloux - pointe du carrefour avec la RD 20	10 m	Communauté de commune du Ribéracois
11-Rib	Voie communale n°213 de la rue André Malraux au Ribéraguet	770 m ²	Commune
12-Rib	Accès au secteur "Toutifaut - Les Combes"	1490 m ²	Commune
13-Rib	Liaison R.D 708 - R.D 13	36425 m ²	Département
14-Rib	Liaison R.D 13 - R.D 709	50 m	Département
15-Rib	Voie de contournement ouest	193 118 m ²	Département
16-Rib	Accès au secteur "chez Bréchou-Ouest"	8 m	Commune
17-Rib	Accès au secteur "chez Bréchou-Ouest"	8 m	Commune
1-Stm	Extension du cimetière	4786 m ²	Commune
1-Stv	Aménagement et élargissement de la voirie	1346 m ²	Commune
1-Toc	Aménagement salle des fêtes	9608 m ²	Commune
2-Toc	Extension du cimetière	3595 m ²	Commune
1-Van	Aménagement de voirie	336 m ²	Commune
1-Ver	Cheminement doux	3614 m ²	Commune

Cependant, au regard des évolutions des projets des bénéficiaires, certains emplacements doivent être supprimés et notamment sur les deux communes ci-dessous : Verteillac et Tocane-Saint-Âpre.

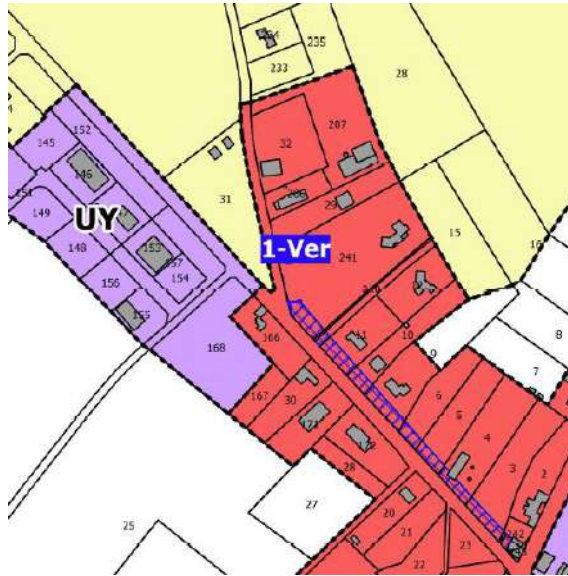
4.4.1 Verteillac : suppression partielle de l'emplacement réservé dénommé 1-Ver

La commune de Verteillac a prévu un cheminement doux afin d'aménagement son entrée de bourg. Néanmoins, le dimensionnement exact n'était pas connu lors de l'élaboration du PLUi-H.

Emplacement réservé actuel



Emplacement réservé modifié

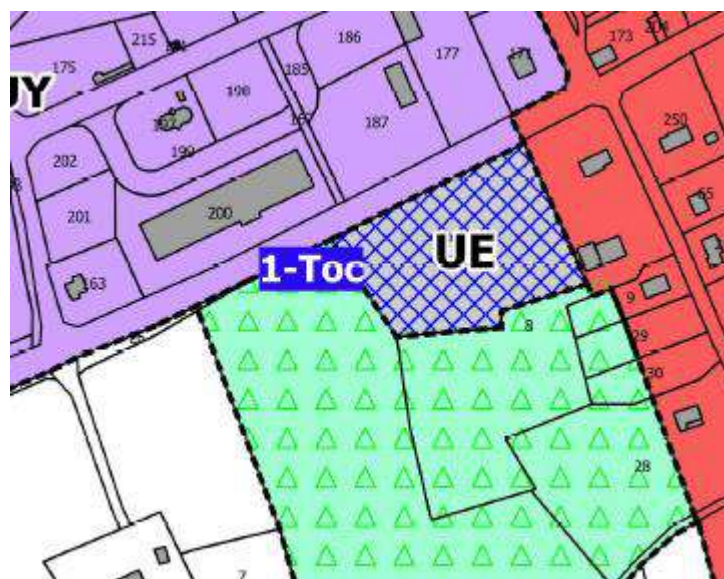


A titre de précision, conformément à la délibération du 26 juillet 2022 du conseil municipal de Verteillac, l'emplacement réservé est supprimé le long de la route des Truffières et maintenu le long de la route des Blanches Terres avec une largeur de 4 mètres.

4.4.2 Tocane-Saint-Âpre : suppression totale de l'emplacement réservé dénommé 1-Toc

L'emplacement réservé est supprimé sur la parcelle visée, puisque le changement de zonage a été opéré.

La création d'un nouvel emplacement réservé pourra faire l'objet d'une modification de droit commun.



4.5 Modification du règlement écrit

Modification des zones Ace et Nce

Suite à l'approbation du PLUi-H, et de l'application du nouveau règlement d'urbanisme, nous nous sommes aperçus qu'un certain nombre de maisons d'habitations se situent en zone Agricole à vocation de Continuités Ecologiques (Ace) ou Naturelle à vocation de Continuités Ecologiques (Nce).

Nous avons fait l'objet d'une expérimentation du CAUE 24, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Dordogne, qui nous a permis d'affiner notre zone agricole et naturel. Cependant, certaines communes, quasiment zonées en totalité par ces zonages spécifiques, se retrouvent avec des hameaux et villages complètement bloqués en termes d'urbanisation.

Dans un souci d'équité territoriale en termes d'urbanisation et de respecter d'une part les enjeux législatifs récemment entrés en vigueur et la préservation de l'environnement, nous souhaitons modifier le règlement des zones Ace et Nce.

Cette modification sera plus contraignante que les constructions autorisées en zone Agricole et Naturelle, mais permettra cependant aux personnes présentes dans les habitations d'envisager une extension ou la construction d'une annexe.

Il est proposé la modification suivante pour le règlement de la zone Ace (cf. règlement modifié en annexe) :

Zone A Page 135 à 136 du règlement	Zone Ace actuelle Page 136	Zone Ace après modification Page 136 modifiée
<p>[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 50 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>Les extensions sont interdites.</p>	<p>[...] sont autorisées Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>
<p>L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6 x 12) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à trois par habitation ;</p>	<p>Les annexes sont interdites.</p>	<p>L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;</p>

	Les nouvelles constructions à destination agricole, limitée à 50 m² maximale d'emprise au sol	Les nouvelles constructions à destination agricole limitée à 1 000 m² maximale d'emprise au sol
--	---	---

Il est proposé la modification suivante pour le règlement de la zone Nce (cf. règlement modifié en annexe) :

Zone N Page 149 à 150 du règlement	Zone Nce actuelle Page 152	Zone Nce après modification Page 152 modifiée
<p>[...] sont autorisées</p> <p>Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 50 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>	<p>Les extensions sont interdites.</p>	<p>[...] sont autorisées</p> <p>Les extensions des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 20 % de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLUi. cette limitation peut être portée à 40 % maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.</p>
<p>L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 72 m² (6 x 12) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à trois par habitation ;</p>	<p>Les annexes sont interdites.</p>	<p>L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 15 m (et 20 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades e la construction d'habitation existante et limitées à 60 m² (6 x 10) de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limitée à deux par habitation ;</p>

Modification des constructions autorisées en zone UT

La zone UT correspond aux secteurs de loisirs et d'hébergement touristique en centre bourg.

Cet intitulé traduit la volonté de la CCPR de vouloir avec des zones spécifiques aux activités de loisirs et touristiques. Cependant le règlement n'autorise pas la destination « **les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger** ». En interdisant cette catégorie les deux zones UT de notre PLUi-H ne peuvent donc se développer.

Il s'agit plus particulièrement de :

- Camping de Verteillac
- Village vacances de Beauclair.

Nous souhaitons uniquement autorisées les constructions liées à la destination de la zone (cf **Règlement page 88**).

Modification des règles d'implantation autorisées en zone UB

La zone UB dans son article 2-1 relatif à « **Volumétrie et implantation des constructions** » dans son paragraphe portant sur « *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » convient d'être complété conformément à l'article R.111-19 du code de l'urbanisme. Le terme « à la moitié » a été ajouté à la **page 41** du règlement en pièce jointe.

En définitive,

Les modifications n'emportent aucun changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les appuient d'autant plus.

De plus la modification, n'a pour effet ni de diminuer les possibilités de construire dans la zone, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future. Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une des zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette modification simplifiée du PLUi n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne comporte pas de graves risques de nuisances. En outre, cette modification, de par son objet, n'a aucun impact sur les zones Natura 2000 ou la zone inondable identifiée par le Plan de Prévention des Risques et d'Inondation de la commune de Ribérac situées en dehors du périmètre de la parcelle objet de la modification. Plus généralement sur l'environnement, la modification simplifiée n'a aucun impact.

En conclusion, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur et s'inscrit dans le parti d'urbanisme précédemment défini puisqu'elle permet notamment de **réduire d'1,2 hectare** les surfaces constructibles du PLUi de notre territoire. Les modifications des zonages de certaines urbaines sont justifiées par des projets en suspens en raison de l'erreur de zonage. Enfin, concernant les modifications des OAP, celles-ci sont également justifiées par des projets en attente. Le règlement écrit est quant à lui modifié pour permettre au zonage visée de répondre aux mieux à leur destination.

III. Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées consultées sont les suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Dordogne
- Les services de l'État et notamment le Service Planification de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
- Les présidents du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Dordogne
- Le Président du SCOT du Périgord Vert
- Les EPCI limitrophes
 - Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye,
 - Communauté de communes de Dronne et Belle,
 - Communauté de communes Isle Double Landais,
 - Communauté de communes Isle et Crempse en Périgord
 - Communauté de communes Isle Vern Salembre en Périgord
 - Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

- Les maires des communes concernés

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne
- La Chambre des Métiers de la Dordogne
- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne
- Unité d'Aménagement de Ribérac

- *L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des SCOT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (= Scot du Périgord Vert susvisé)*
- *Le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLUi : le territoire n'est pas concerné par cette personne publique associée car aucune infrastructure ferroviaire n'est ouverte sur la CCPR*

Le service Aménagement Territorial de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois reste naturellement à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Vous pouvez contacter Madame Marina BALLAM, Responsable du Service Aménagement territorial au 07.89.51.51.31 ou par mail : m.ballam@ccpr24.fr.