



# REVISION ALLEGEE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PERIGORD  
RIBERACOIS

## Notice de présentation valant rapport de présentation

Juillet 2023

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE DU PLUI-H DE LA CC DU PERIGORD RIBERACOIS..... 3**

I.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur.....	4
I.2 - Objet de la procédure de révision allégée.....	5
I.3 - Le déroulement de la procédure.....	6
I.4 - Les pièces composant le dossier de révision allégée.....	6

## **PARTIE 2 : EXPOSE DU PROJET..... 7**

II.1 - Explication générale des choix.....	8
<i>a - Sujet RA-a   Aux Deux Ponts Ouest.....</i>	<i>13</i>
<i>b - Sujet RA-b   Aux Deux Ponts Ouest.....</i>	<i>17</i>
II.2 - Evolution du document d'urbanisme.....	20
<i>a - Modifications apportées au règlement graphique.....</i>	<i>20</i>
<i>b - Sujet RA-a   Aux Deux Ponts Ouest.....</i>	<i>20</i>
<i>c - Sujet RA-b   Aux Petits Près.....</i>	<i>24</i>
II.3 - Bilan global de la révision allégée.....	27



# 1

## **Partie 1 : Contexte et objet de la procédure de révision allégée du PLUI-H de la CC du PERIGORD RIBERACOIS**

## I.1 - Contexte du document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) du Périgord Ribéracois a été approuvé en conseil communautaire par délibération n°2021/140 en date du 7 octobre 2021, et est devenu exécutoire le 15 novembre 2021.

Une procédure de modification simplifiée a été engagée en date du 28 février 2022 par arrêté du Président et approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2022, et exécutoire depuis le 30 septembre 2022.

Ce document intercommunal élaboré depuis 2014 définit les grands axes du projet d'aménagement du territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les cinq grands axes suivants :

- *Axe 1 : Engager une nouvelle dynamique démographique 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*

Entre le début de la co-construction du PLUi-H et son approbation, six années se sont écoulées.

La Commission Développement Économique et Touristique du mandat actuel, a acté une stratégie et des orientations prioritaires permettant le déploiement d'actions sur les prochaines années. Cette stratégie répond aux objectifs de notre PADD. Les divers travaux de cette Commission ont notamment permis de définir sur le territoire du Périgord Ribéracois, une stratégie économique visant d'une part, à pérenniser les activités présentes sur le territoire et permettre leur développement et la mise en réseau entre les acteurs, et d'autre part, la nécessité d'implanter de nouvelles activités économiques portées par des acteurs exogènes au territoire afin de renforcer le tissu économique local.

Dans ce cadre, la CCPR accompagne les entreprises en place sur le territoire.

La commune de **Villetoueix** est reconnue comme appartenant au pôle principal (AXE 1) devant conforter sur sa croissance démographique et identifiée comme la principale polarité économique du territoire (bloc Ribérac/Villetoueix). L'accueil de nouvelles entreprises est privilégié sur ce pôle regroupant les deux communes précitées (AXE 4).

Il convient de préciser que sur la commune de Villetoueix, deux entreprises en place sont en difficultés de développement en raison d'un zonage en A (agricole) ou ACE (agricole à vocation des continuités écologiques). **Cette révision a pour objet de permettre la pérennité et le développement de ces entreprises en place.**

## 1.2 - Objet de la procédure de révision allégée

Le projet de la révision allégée n°1, présenté dans cette notice, porte sur la correction du zonage actuel afin de pérenniser et développer les entreprises existantes, en réponse aux objectifs fixés dans le PADD. Cette révision porte sur la **commune de Villeteureix** et plus précisément sur les parcelles suivantes :

Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-a	Aux deux Ponts Ouest	E 1138 + E 509 + E 1160 + E 1159 + E 1158+ E 514 + E 956 + E 519	1,54 ha
RA-b	Aux Petits Près	D 1862 + D 1863	0,24 ha

Cette modification porte sur le reclassement en Uy du lieu de projet « Aux Deux Ponts Ouest » qui accueille actuellement plusieurs entreprises : Dosile SARL (entreprise de métallurgie) et une Boucherie ainsi que le reclassement en Uy du lieu de projet « Aux Petits Près » qui accueille l'entreprise Transmetal.

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution du zonage au profit du développement des entreprises peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du règlement graphique.

### Article L153-34 – Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.9

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint »

En effet, selon l'article L153-34 du code de l'urbanisme, une procédure de révision allégée permet de réduire des zones naturelles, agricoles ou forestières, à condition que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**Concrètement, les évolutions apportées ici n'impacteront pas le PADD et conduiront uniquement à un reclassement de zone agricoles en zone urbaine en raison du caractère avéré des parcelles concernées et des motivations économiques explicitées dans la présente notice.**

## I.3 - Le déroulement de la procédure

La procédure de révision allégée du PLUi-H est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Délibération du Conseil de la Communauté de Communes engageant et fixant les objectifs la révision allégée du PLUi-H et définissant les modalités de concertation ;
- 2- Elaboration du dossier de révision allégée et de l'évaluation environnementale et, parallèlement, conduite de la concertation ;
- 3- Délibération du Conseil de la Communauté de Communes arrêtant le bilan de la concertation préalable et le projet de PLUi-H révisé ;
- 4- Notification aux Personnes Publiques Associées ; Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine et de Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Dordogne, dans un délai de 3 mois,
- 5- Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées et les associations qui en font la demande ;
- 6- Enquête publique d'une durée minimale de 1 mois ;
- 7- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée du PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant.
- 8- La délibération approuvant la révision allégée du PLUi-H de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois devient exécutoire à compter de sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

## I.4 - Les pièces composant le dossier de révision allégée

Le dossier de révision allégée du PLUi-H comprend les pièces suivantes :

- La **présente notice** qui expose et justifie les modifications retenues et qui constitue une annexe du rapport de présentation du PLUi-H ;
- **L'évaluation environnementale** qui expose notamment l'état initial de l'environnement et les incidences sur l'environnement du projet de révision allégée ;
- **Plusieurs pièces du « Zonage »** qui correspondent aux planches de zonage qui sont modifiées.



# 2

## **Partie 2 : Exposé du projet**

## II.1 -

### II.1 - Explication générale des choix

#### Des axes du PADD non remis en cause

La commune de **Villetoueix** est reconnue comme appartenant au pôle principal (AXE 1) devant conforter sa croissance démographique et elle est identifiée comme la principale polarité économique du territoire (bloc Ribérac/Villetoueix). L'accueil de nouvelles entreprises est privilégié sur ce pôle regroupant les deux communes précitées (AXE 4).

**Dans son AXE 1** « Engager une nouvelle dynamique démographique sur les pôles et les bourgs ruraux », le PADD du PLUi-H fixe comme premier objectif « Un développement urbain qui conforte les pôles et les communes rurales ».

Plus concrètement, Villetoueix forme avec Ribérac le pôle principal de la Communauté de communes. Conforter la commune de Villetoueix passe certes par une offre d'équipements et de services, cependant la CCPR met en œuvre également le développement et la pérennisation du tissu économique existant.

Or, plusieurs entreprises sont aujourd'hui contraintes dans leur développement et leur diversification du fait d'un classement en zone agricole. Par ailleurs, les entreprises, souhaitent continuer à œuvrer sur le territoire de la Communauté de communes, sans une évolution du zonage actuel, leur développement ne pourra se poursuivre.

**Dans son AXE 4** « Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique », le PADD du PLUi-H, définit les objectifs suivants :

- *Réaffirmer le pôle de Ribérac comme pôle économique principal du territoire ;*
- *Structurer l'offre commerciale et artisanale : limiter la dispersion des commerces et de l'artisanat ;*
- *Pérenniser l'activité agricole et sylvicole ;*
- *Pérenniser et développer l'activité touristique ;*
- *Favoriser certaines activités spécifiques qui participent à la dynamique du territoire.*

La Communauté de communes souhaite limiter la dispersion du développement économique en garantissant la pérennité des entreprises locales déjà présentes sur le territoire.

#### Un règlement écrit incompatible avec le développement des activités existantes

La Communauté de communes souhaite donc pérenniser ses activités économiques. Or, plusieurs entreprises existantes et classées en zone A sont aujourd'hui sous contraintes. En effet, le règlement écrit de cette zone (zone A et Ace) laisse moins de marge de manœuvre que le règlement de la zone urbaine à vocation économique (Uy), comme l'illustre ce tableau de synthèse du règlement en vigueur :

**ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

***Dans l'ensemble des zones indicées A***

**Sont interdites**

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

**Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les serres et tunnels agricoles, Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, sauf en Ace où les installations photovoltaïques au sol sont interdites,

L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,

L'extension 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 100m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,

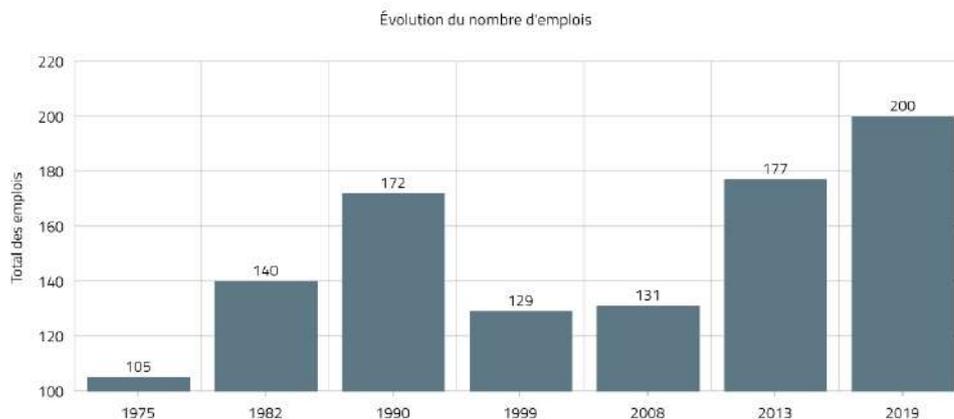
L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 20 m (et 30 m pour les piscines) compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 72 m<sup>2</sup> (6x12 m) de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes supplémentaires ; le nombre d'annexes est limité à trois par habitation,

Dans les secteurs couverts par un risque inondation (zone hachurée bleu), la réhabilitation du bâti existant, sans extension, est autorisée. Le plancher bas se situera à 0,5 mètre au moins au-dessus de la côte de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC (Plus Hautes

	Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain nature
<b><i>Dans l'unique zone indicée Ace</i></b>	
En zone Ace, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <p>Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,</li> <li>- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux,</li> </ul> <p>Les nouvelles constructions à destination agricole, limitée à 50 m<sup>2</sup> maximale d'emprise au sol,</p> <p>L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.</p>

A contrario, la zone Uy, qui correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle), **est plus adaptée aux réalités territoriales et aux activités des sites existants**. Le reclassement en Uy de l'ensemble des parcelles concernées, permettra de développer une synergie des activités avec une coopération in situ entre les différents acteurs, permettant la valorisation de la production et de l'offre autour du chaînage d'acteurs (artisans, commerçants, etc.). En effet, l'intérêt est de pouvoir maintenir sur le territoire des activités de production, essentielles pour les filières économiques de transformation et in fine, de consommation.

## Villetoueix inscrite dans des tendances économiques positives



Le nombre d'emplois sur la commune démontre une bonne santé économique. Villetoueix connaît une augmentation constante depuis 1999. **Le maintien de cette dynamique passe par une affirmation du tissu local d'entreprises du territoire.**

### Des pérennisations d'activités existantes...

Cette révision porte sur le reclassement de parcelles agricoles (A ou Ace) en parcelles identifiées zone urbaine (Uy).

Ces évolutions permettront de répondre aux évolutions auxquelles on assiste aujourd'hui avec une impossibilité pour les entreprises concernées de développer leurs activités. Ces croissances économiques entraînent des besoins fonciers, modérés, mais nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises et plus globalement du territoire.

**Il ne s'agit pas seulement de répondre à des besoins de développement. L'enjeu est, pour certaines d'entre elles, d'assurer leur viabilité au regard de l'évolution de leur structure.**

Les entreprises en activité sur les sites concernés dépendent de ces extensions pour être pérennes et ne pas être condamné à fermer. La viabilité de ces structures est en jeu à travers cette procédure de révision allégée qui maintiendra à long terme ces activités économiques.

En outre, le reclassement en zone Uy de parcelles destinées à la pérennisation d'entreprises permettra d'assurer une meilleure égalité de traitement entre les différentes entreprises existantes sur le territoire de la CCPR. En effet, une majorité d'entre elles sont en zone Uy, situées au sein de zones d'activités ou d'un zonage permettant leurs évolutions (potentiel de densification, espaces vides à proximité, etc.) et disposent donc de possibilités d'évolution plus conséquentes. Les entreprises en question, situées en zone A ou ayant une partie de leur activité en Ace, sont soumises à une impossibilité de développement mettant en difficulté le maintien de leurs structures.

### ...Une reconnaissance du caractère urbain des terrains

Parallèlement aux besoins et maintien des entreprises, les modifications de zonage permettront de reconnaître le caractère urbain de secteurs déjà urbanisés. En effet, les parcelles des deux sujets sont déjà urbanisées et imperméabilisées, avec un usage des sols assimilable à un espace urbain. Laisser les parcelles en zone Agricole, correspond à une erreur manifeste d'appréciation.

Le PLUi-H du Périgord Ribéracois dans sa version actuelle (approuvé en fin d'année 2021), présente des incohérences urbanistiques au sein du zonage. La présente révision allégée vise à amender le document d'urbanisme pour rendre compte d'erreurs manifestes d'appréciation.

### **Article R151-18 – Code de l'Urbanisme**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### a - Sujet RA-a | Aux Deux Ponts Ouest

Un revêtement est présent sur les parcelles concernées, ces dernières ne peuvent être reconnues et classées en zone Agricole. Par ailleurs, **les activités situées sur le site sont à vocation économique.**

Ce reclassement en zone Urbaine permet de **refléter la réalité du territoire et d'éviter une mauvaise appréciation au sens du Code de l'Urbanisme.**



↑ Extrait photographie aérienne sujet RA-a | Géoportail



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-a | Citadia Conseil 2023

2



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-a | Citadia Conseil 2023

3



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-a | Citadia Conseil 2023

4



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-a | Citadia Conseil 2023



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-a** | Citadia Conseil 2023

Enfin, une comparaison temporelle permet de constater que les terrains **étaient déjà imperméabilisés** lors de la période 2006-2010 (Géoportail). Il s'agit bien d'une emprise foncière ancienne, accueillant des activités depuis une période antérieure à l'approbation du PLUi-H.



↑ **Extrait Remonter le temps sujet RA-a** | Géoportail

Reconnaitre l'existant permettra le maintien et le développement des entreprises en place. Toutefois, une partie de la parcelle E519 a été intégrée au périmètre existant dans l'objectif de s'étendre. Le projet consiste à étendre les bâtis actuels de l'entreprise de métallurgie Dosile. Pour stocker et entreposer le matériel de production, **les hangars présents ne sont pas suffisamment longs et nécessitent une**

**adaptation des cellules permettant à l'entreprise de maintenir son activité.** L'emprise, visualisée ci-dessous, d'une dimension de 0,04 ha sera destinée à cette extension.



↑ **Extrait photographie aérienne sujet RA-a** | Géoportail

## b - Sujet RA-b | Aux Deux Ponts Ouest

L'entreprise Transmetal souhaite reconnaître son activité existante et ancienne, limitrophe aux terrains déjà classés en zone Uy. L'extension de la zone Uy sur une parcelle complète et sur une portion de celle au Sud, (D1863) représente l'emprise réelle de l'entreprise en place.

Par extension au sujet RA-b, le reclassement permet de **refléter la réalité du territoire et d'éviter une mauvaise appréciation au sens du Code de l'Urbanisme.**



↑ Extrait photographie sur site sujet RA-b | Géoportail

1



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

2



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

3



↑ **Extrait photographie sur site sujet RA-b** | Citadia Conseil 2023

Enfin, une comparaison temporelle permet de constater que les terrains **étaient déjà imperméabilisés** lors de la période 2006-2010 (Géoportail). Il s'agit bien d'une emprise foncière ancienne, accueillant des activités depuis une période antérieure à l'approbation du PLUi-H.



>> *Cartographie 2006-2010*

>> *Aujourd'hui (2023)*

↑ **Extrait Remonter le temps sujet RA-b** | Géoportail

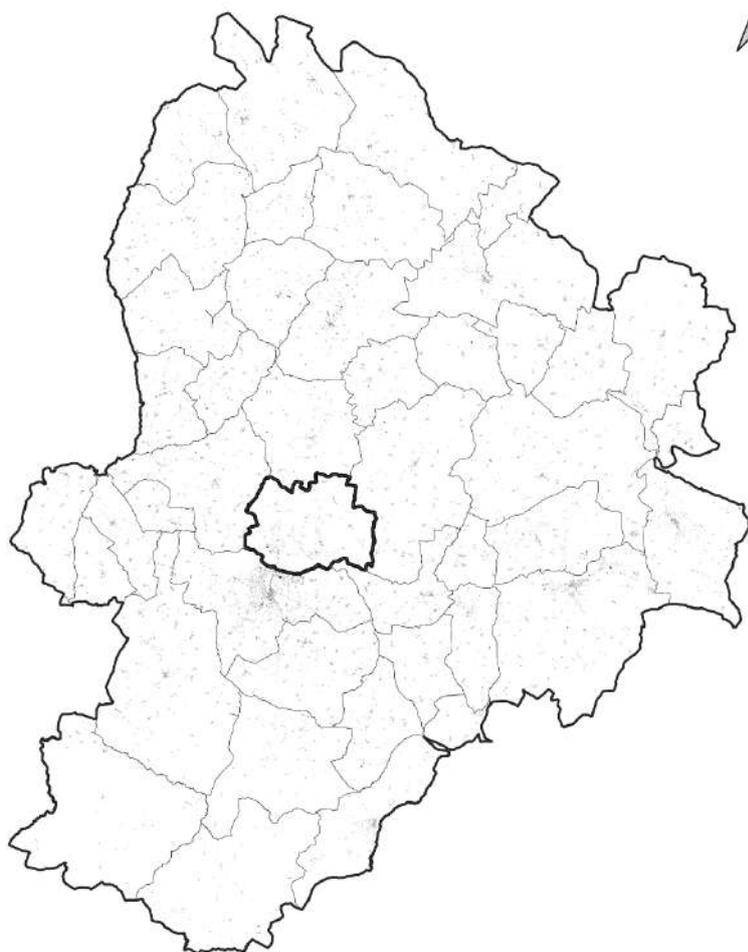
## II.2 - Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de révision allégée concerne le document graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CC du Périgord Ribéracois.

**Les autres pièces du PLUi-H ne sont pas modifiées.**

### a - Modifications apportées au règlement graphique

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques et exports de photos aériennes issus du site internet Géoportail de l'urbanisme sont insérés à l'objet.



↑ **Extrait localisation de la commune de Villeteureix** | Citadia Conseil 2023

L'élaboration du PLUi-H, datant d'il y a 6 ans, fait l'impasse sur des réalités territoriales différentes aujourd'hui et des limites de développement.

LA CC du Périgord Ribéracois souhaite aujourd'hui identifier et classer des parcelles en Uy. Les deux sujets identifiés sur la commune Villeteureix, permettant de reconnaître des activités existantes, sont modifiées pour mettre en œuvre certaines adaptabilités et évolutions.

### b - Sujet RA-a | Aux Deux Ponts Ouest

La présente modification consiste à identifier graphiquement les parcelles ci-dessous d'une totalité de **1,54 ha**.

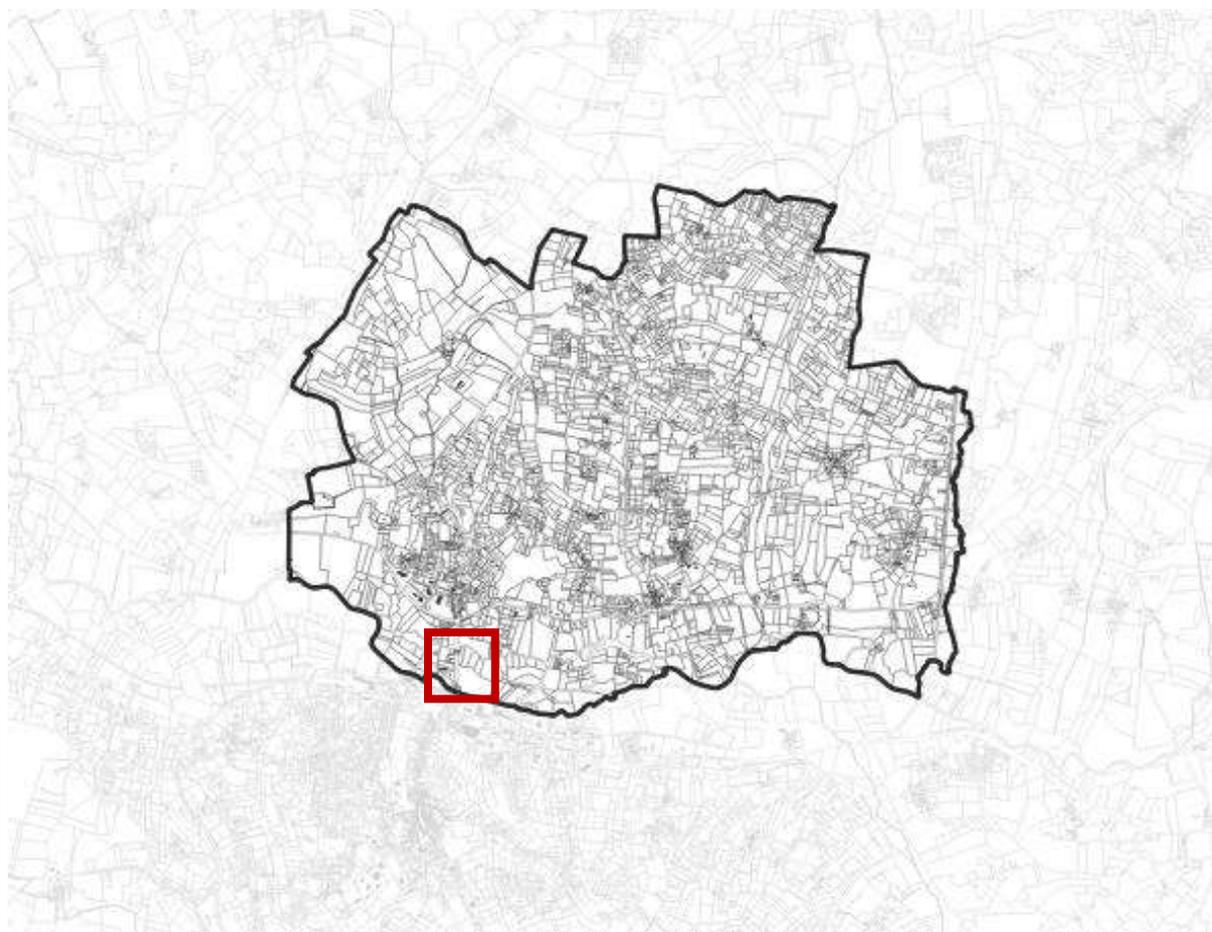
Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-a	Aux deux Ponts Ouest	E 1138 + E 509 + E 1160 + E 1159 + E 1158+ E 514 + E 956 + E 519p	1,54 ha

Le projet actuel du PLUi-H ne permet pas d'intégrer cette activité spécifique parmi les catégorisations en vigueur. Afin de transcrire au mieux les usages existants et à venir sur ces parcelles, il est proposé un classement en Uy, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation économique.

L'extension sur ces parcelles représente l'emprise réelle des entreprises en place, situées Aux Petits Près en zone UY. Comme vu précédemment, la révision allégée est appropriée pour de multiples raisons :

- Nécessité d'être cohérent et de pouvoir répondre aux axes du PADD ;
- Equitabilité de développement des entreprises ;
- Répondre aux besoins, des entreprises existantes ;
- Emprise foncière limitée ;
- Reconnaissance d'un usage du sol déjà à vocation urbaine et économique.

#### ▪ Localisation du site



↑ **Extrait cadastre** | Géoportail



↑ **Photographie aérienne** | Géoportail



↑ **Parcelles concernées** | Géoportail

■ **Modification du zonage**



↑ Extrait du **zonage en vigueur** (PLUi-H de la CCPR)



↑ Extrait du **zonage modifié** (Citadia, PLUi-H de la CCPR)

### c - Sujet RA-b | Aux Petits Près

La présente modification consiste à identifier graphiquement les parcelles ci-dessous d'une totalité de **0,24 ha.**

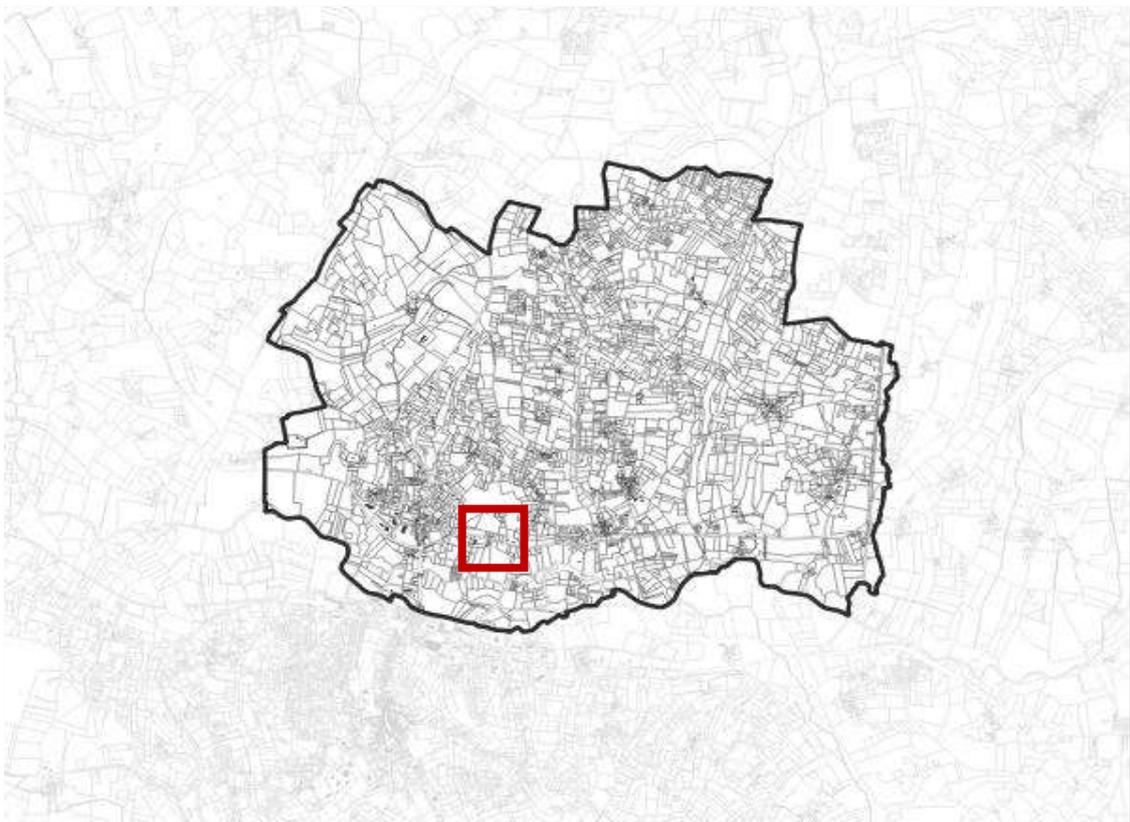
Numéro du sujet	Lieu du projet	Numéro des parcelles	Surface totale
RA-b	Aux Petits Près	D 1862 + D 1863	0,24 ha

Le projet actuel du PLUi-H ne permet pas d'intégrer cette activité spécifique parmi les catégorisations en vigueur. Afin de transcrire au mieux les usages existants et à venir sur ces deux parcelles, il est proposé un classement en Uy, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation économique.

L'extension sur ces deux parcelles représente l'emprise réelle d'une entreprise en place, Aux Petits Près en zone UY. Comme vu précédemment, la révision allégée est appropriée pour de multiples raisons :

- Nécessité d'être cohérent et de pouvoir répondre aux axes du PADD ;
- Répondre aux besoins, de l'entreprise TRANSMETAL ;
- Équitabilité de développement des entreprises ;
- Emprise foncière limitée ;
- Reconnaissance d'un usage du sol déjà à vocation urbaine et économique.

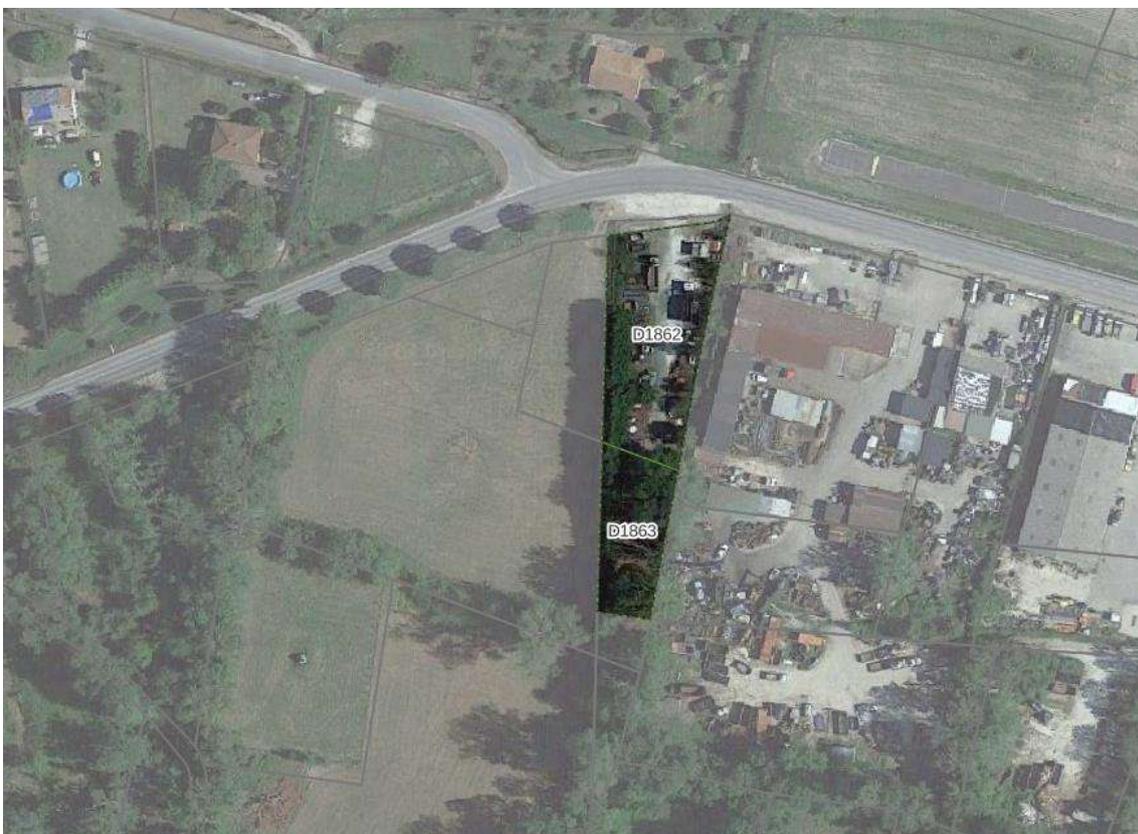
#### ▪ Localisation du site



↑ **Extrait cadastre** | Géoportail

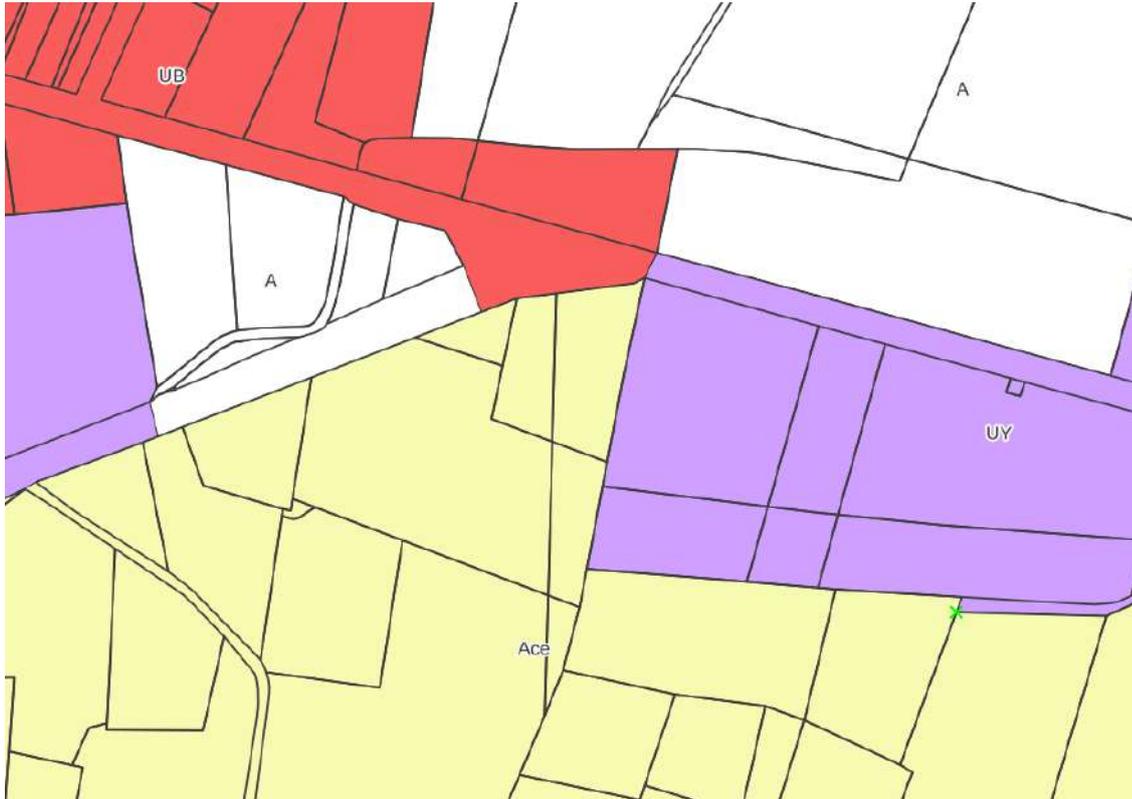


↑ **Photo aérienne** | Géoportail

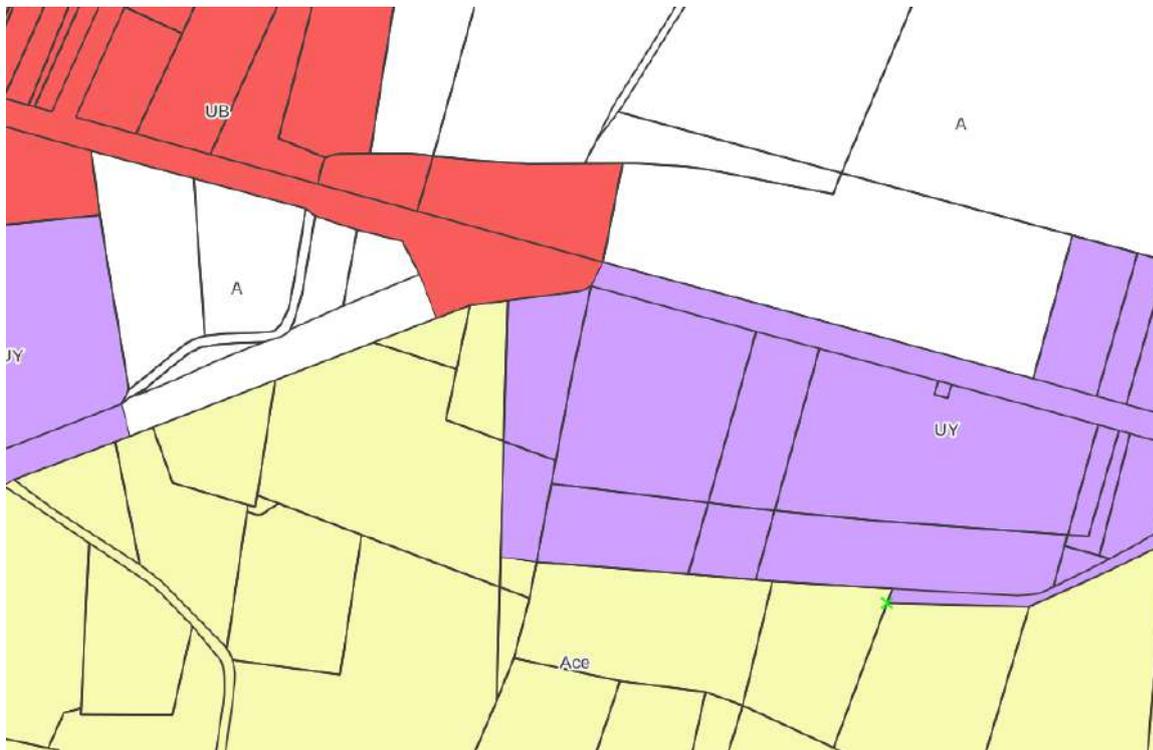


↑ **Parcelles concernées** | Géoportail

▪ **Modification du zonage**



↑ **Extrait du zonage en vigueur** (PLUi-H de la CCPR)



↑ **Extrait du zonage modifié** (Citadia, PLUi-H de la CCPR)

## II.3 - Bilan global de la révision allégée

Si la zone urbaine est étendue, cela n'engendre pas d'évolutions majeures du zonage. Les terrains concernés sont déjà imperméabilisés et accueillent des activités économiques.

L'ensemble de la notice justifie les motifs de reclassement. Par ailleurs, uniquement la pièce réglementaire « Zonage » sera modifiée par cette révision allégée.

Zonage	Superficie   Avant	Superficie   Après	Modification
Zone U	15 94,45	1 596,23	<b>+ 1,78 ha</b>
Zone AU	23 747,6	23 747,6	/
Zone A	43 318,10	43 316,32	<b>-1,78 ha</b>
Zone N	99,32	99,32	/
<b>TOTAL</b>	<b>68 759,47</b>	<b>68 759,47</b>	/

Finalement, **ce sont 1,78 ha classés en zone A qui sont reclassés en zone U.**

**Au total, les évolutions cumulées de la révision allégée de la CC Périgord-Ribéracois n'entraînent qu'une réduction de -0,004% de la zone agricole.**



# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)