



## Communauté de communes Dronne et Belle

Enquête publique unique sur le Premier Plan Local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH), l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la vallée de la Dronne et sur la modification des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques (PDA) du territoire

### *Résumé non technique*

#### **Premier PLUiH**

La Communauté de communes Dronne et Belle a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) en janvier 2015 et d'intégrer les dispositions du décret n°2015-1783 à la démarche d'élaboration du PLUiH en juin 2018. Les dispositions du PLUiH se substitueront à celles des documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur (soit 2 PLU et 29 cartes communales, tous antérieurs à 2013, sauf pour la commune de Valeuil où une révision de la carte communale a été adoptée en 2017), après abrogation des cartes communales en vigueur par arrêté préfectoral (voir annexe : note sur l'abrogation des cartes communales).

Au vu des enjeux du territoire (notamment en termes d'habitat, de développement économique, de préservation environnementale et patrimoniale et des risques naturels et technologiques) et de l'hypothèse d'une croissance démographique de + 0.6 % par an (hypothèse ambitieuse, mais réaliste), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH a été décliné en 4 grandes orientations : 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.

Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le PADD a défini un objectif ambitieux de sortie de vacance des logements non occupés recensés sur le territoire (18 logements par an) et un objectif de densité minimale brute attendue pour les futures opérations immobilières, plus ou moins fort selon l'armature territoriale identifiée soit 8 à 10 log/ha à Brantôme et Mareuil bourgs structurants), 6 à 8 log/ha à Bourdeilles et Champagnac de Belair (bourgs relais), et 5 à 7 log./ha dans les autres bourg du territoire.

Afin de retranscrire ce projet de territoire dans les pièces réglementaires, les différents zonages et règles d'occupation des sols ont été réajustés pour répondre aux besoins actuels et futurs des communes du territoire. Ainsi :

Les zones à vocation d'habitat et ou d'équipements (UA, UB, UC, 1AU et 2AU) permettent d'assurer une mixité fonctionnelle des espaces urbanisés et à urbaniser des bourgs et hameaux du territoire. Elles sont en partie déjà bâties et la superficie totale des parcelles libres potentiellement constructibles représente 107 ha sur les 617 ha classés ainsi (réduction par 5 des surfaces constructibles disponibles par rapport à aujourd'hui).

- Les zones à vocation d'activités économiques (UY, AUY et Nc) regroupent les zones d'activités économiques (confortement de celles situées le long de la RD939 ou au niveau des pôles de référence), les nombreuses entreprises installées sur le territoire (beaucoup ne sont pas identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur aujourd'hui et il a été tenu compte des projets d'extension dont nous avons eu connaissance) et les carrières à ciel ouvert autorisées à

ce jour par arrêté préfectoral. La superficie disponible est de 50,17h sur les 163 ha classés en zones Uy et AUY.

- Les zones à vocation touristiques et de loisirs (Ut, Nt, Nl et Na) prennent en compte toutes les structures existantes d'hébergements et d'activités touristiques, sportives et de loisirs, privées comme publiques, les projets d'extension de celles-ci portées à notre connaissance, ainsi que les projets de création.
- Les zones agricoles, naturelles et forestières (A, N et Np) ont été délimitées sur base de la trame verte et bleue du territoire intercommunal définie en phase diagnostic. Les milieux agricoles, ainsi que les secteurs sans enjeux de la TVB ont été classés en zone Agricole du PLUi. Les zones naturelles d'intérêt patrimonial, ainsi que les principales vallées (protégées ou non dans le cadre d'un site Natura 2000) ont été en tout ou partie classés en sous-secteur Naturel protégé. Le reste du territoire, très majoritairement boisé, semi-ouvert (milieu bocager) ou ouvert (prairies, pelouses calcaires, champs,... est classé en zone Naturelle et forestière. Afin de ne pas interférer avec les réels usages du sol et de laisser la souplesse aux exploitants agricoles, il n'est fait aucune différence dans le règlement écrit entre les zones A et N.
- Consécutivement à la forte réduction des surfaces constructibles et à l'objectif de lutte contre l'étalement et le mitage urbains, de nombreuses maisons d'habitation existantes seront localisées en zones agricoles, naturelles et forestières. Pour autant, elles pourront évoluer de façon mesurée (les préconisations de la CDPENAF ont été prises en compte, sauf les extensions qui ont été portées à 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment), comme le permet l'article L.152-12 du code de l'urbanisme.
- Des prescriptions graphiques se superposent au zonage PLUi : les espaces boisés classés (dans un souci de préservation du paysage, notamment aux abords de l'Abbaye de Boschaud ou du Plateau d'Argentine), des éléments de paysage bâtis ou naturels à protéger pour des raisons écologiques (comme les cavités à chiroptères ou certains cours d'eau) ou pour des raisons patrimoniales (comme des lavoirs, des croix, des arbres remarquables,...), des bâtiments susceptibles de changer de destination (granges de caractère identifiées généralement comme pouvant devenir des habitations), des emplacements réservés (exemple : projet de déviation à Bourdeilles ou d'élargissement de voirie à Brantôme).
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les aménagements attendus (accès, desserte, espaces verts,...), la programmation (nombre et type des logements,...), le phasage éventuel des futurs projets urbains dans les bourgs, au niveau de certains hameaux et les zones à vocation économique.

Parallèlement, une politique de l'habitat au niveau communautaire avec plusieurs actions à mener dans les 6 prochaines années a été définie dans le programme d'orientations et d'actions (POA). Décliné en 3 axes, elle présente les actions et mesures opérationnelles qui ne relèvent pas de l'urbanisme : 1. Une politique de l'habitat au service de l'armature et des identités territoriales ; 2. Une offre résidentielle diversifiée accessible et qualitative ; 3. L'émergence et la structuration d'une ingénierie habitat et urbanisme.

## **AVAP de la Vallée de Dronne**

Selon la délibération n°2012/03/03 du 5 mars 2012 du conseil communautaire, la Communauté de communes a décidé d'élaborer une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la Vallée de la Dronne.

Cette AVAP, élaborée sur base d'une délibération du Conseil communautaire du Brantômois en mars 2012, couvre le territoire des communes de Brantôme-en-Périgord, Valeuil et Bourdeilles. Elle est destinée à remplacer d'une part la ZPPAUP de Brantôme (Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et d'autre part le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques de Bourdeilles et Valeuil.

Ce document, construit en collaboration entre les communes, la communauté de communes et l'Architecte des Bâtiments de France, a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Il permet également de clarifier les règles en matière d'intervention sur le bâti existant, sur les constructions neuves et sur les aménagements paysagers par la mise en place d'un zonage, accompagné d'un règlement,

différenciant les règles applicables au bâti ancien à caractère patrimonial de celles des constructions plus récentes. Tout projet situé dans le périmètre de l'AVAP devra respecter son règlement. L'AVAP étant une servitude d'urbanisme, son règlement s'imposera à celui du PLUi.

### **Modification des PDA des monuments historiques**

Le territoire de Dronne & Belle dispose d'une richesse patrimoniale importante et diversifiée. Un peu plus de 70 édifices sont classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques sur le territoire.

La DRAC et l'UDAP ont engagé des études permettant de revoir la délimitation du périmètre actuel de protection aux abords des Monuments Historiques (de 500 mètres) en prenant en compte la topographie du territoire, les paysages et l'urbanisation et les co-visibilités autour de chaque monument.

Le projet de modification des PDA a été soumis à l'avis des communes concernées (Bourdeilles, Brantôme-en-Périgord, Bussac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, La Chapelle-Faucher, La Rochebeaucourt-et-Argentine, Mareuil-en-Périgord, Quinsac, Rudeau-Ladosse, Sainte-Croix de Mareuil, Saint-Felix de Bourdeilles, Saint-Pancrace et Villars) et approuvé par le Conseil communautaire en avril 2019.

### **Une enquête unique, un seul bureau d'études :**

C'est le même bureau d'études qui a accompagné la communauté de communes sur ces trois procédures, ce qui nous permet de garantir une solide cohérence entre ces différents documents. C'est aussi un moyen de présenter un projet d'urbanisme global comprenant aussi des aspects patrimoniaux.



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DRONNE ET BELLE

### ANNEXE AU RESUME NON TECHNIQUE NOTE DE PRÉSENTATION SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

Le territoire de la communauté de communes Dronne et Belle couvre actuellement 16 communes couvertes par 29 cartes communales et 2 PLU. Les plans de zonage de l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur sont consultables sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Les communes dotées d'une carte communale sont ainsi les communes de Biras, Bourdeilles, Bussac, Champagnac-de-Belair, Condat-sur-Trincou, La Chapelle-Faucher, La Chapelle-Montmoreau, La Rochebeaucourt-et-Argentine, Quinsac, Rudeau-Ladosse, Sainte-Croix-de-Mareuil, Saint-Félix-de-Bourdeilles, Saint-Pancrace, Valeuil, Villars et les communes déléguées de Beaussac, Cantillac, Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier, Eyvirat, La Gonterie-Boulouneix, Léguillac-de-Cercles, Les Graulges, Monsec, Puyrenier, Saint-Crépin-de-Richemont, Saint-Julien-de-Bourdeilles, Saint-Sulpice-de-Mareuil, Sencenac-Puy-de-Fourches et Vieux-Mareuil.

Les documents de cartes communales de ces communes et communes déléguées sont assez anciens. Ils ont fait l'objet d'une approbation entre 2006 et 2013 (révision de cartes pour certaines communes). Seule la commune de Valeuil a eu une révision plus récente (en 2017).

Les cartes communales ont permis de définir des zones constructibles et donc une gestion des autorisations claire et simplifiée, mais elles ne prévoient que deux options : une zone U (constructible) et une zone N (non constructible). Par ailleurs, le règlement applicable sur ces cartes communales est le règlement national d'urbanisme. Ainsi, la carte communale ne permet pas :

- de distinguer des zones de vocations différentes,
- de préciser les conditions et les formes d'urbanisation,
- de protéger certains éléments de patrimoine (bâti ou naturel) ou des secteurs géographiques à préserver pour des raisons paysagères ou environnementales.

Par ailleurs, aucune des cartes communales du territoire n'a intégré les lois récentes (lois Grenelle, loi ALUR,...) qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles et de réduction de la consommation foncière.

**La Communauté de communes Dronne et Belle a ainsi prescrit la réalisation d'un PLU Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat par délibération du Conseil Communautaire en janvier 2015.**

Elle a précisé l'opportunité et l'intérêt pour les communes du territoire de se doter d'un plan local d'urbanisme intercommunal :

- réaliser un projet de territoire harmonieux et cohérent à l'échelle communautaire, destiné à répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'aménagement et d'habitat, d'équipements, de développement économique, de transport ;
- préserver et valoriser le patrimoine, le paysage et l'environnement ;

- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour préserver les espaces et l'activité agricole, ainsi que la forêt.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des surfaces constructibles entre les documents actuellement en vigueur et le futur PLUi soumis à enquête publique.

Communes	Communes déléguées	Cartes communales		Projet de PLUi	
		surfaces (en ha)		surfaces (en ha)	
		Zones U	Zones N	Zones U et AU	Zones A et N
Biras		74,39	1 909,72	35,69	1 947,95
Bourdeilles		141,61	2 135,74	47,94	2 228,84
Brantôme-en-Périgord	Cantillac	29,94	815,70	22,77	823,05
	Eyvirat	33,23	1 800,74	21,39	1 812,15
	La Gonterie-Boulouneix	34,79	1 179,57	10,78	1 202,24
	Saint-Crépin-de-Richemont	17,84	2 593,04	8,92	2 601,60
	Saint-Julien-de-Bourdeilles	19,52	589,63	5,80	603,38
	Sencenac-Puy-de-Fourches	33,61	1 074,14	15,94	1 090,27
	Valeuil	54,19	1 855,70	38,18	1 870,73
Bussac		31,96	1 711,25	23,83	1 719,32
Champagnac-de-Belair		104,33	1 819,85	64,60	1 859,78
La Chapelle-Faucher		61,06	1 859,06	30,75	1 889,15
La Chapelle-Montmoreau		15,02	824,30	11,30	827,31
Condat-sur-Trincou		64,20	1 654,84	43,45	1 675,63
Mareuil-en-Périgord	Beaussac	15,42	1 826,67	12,81	1 828,69
	Champeaux-et-La-Chapelle-Pommier	16,37	2 399,51	8,59	2 407,04
	Les Graulges	11,98	411,64	8,41	415,94
	Léguillac-de-Cercles	28,62	2 214,72	13,58	2 229,93
	Monsec	10,11	1 271,30	7,77	1 274,41
	Puyrenier	11,63	764,34	3,09	772,67
	Saint-Sulpice-de-Mareuil	19,81	1 159,46	9,10	1 172,86
Vieux-Mareuil	32,97	2 720,87	26,59	2 723,40	
Quinsac		58,95	1 741,96	25,35	1 775,45
La Rochebeaucourt-et-Argentine		53,58	1 681,31	19,02	1 716,07
Rudeau-Ladosse		14,41	1 413,37	7,55	1 420,17
Sainte-Croix-de-Mareuil		30,33	1 197,55	14,35	1 213,37
Saint-Félix-de-Bourdeilles		16,57	614,84	6,23	625,25
Saint-Pancrace		25,00	667,90	12,70	680,82
Villars		58,04	2 809,31	23,68	2 844,02

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Dronne et Belle va s'appliquer sur l'ensemble de son territoire, se substituant automatiquement aux documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur. Cependant, s'agissant des cartes Communales, une procédure supplémentaire est nécessaire afin qu'elles soient abrogées par arrêté préfectoral avant l'application du PLUi. C'est pourquoi l'abrogation des cartes Communales est soumise à la présente enquête publique, afin que le public puisse se prononcer sur ce point. Cette procédure est codifiée aux articles L. 163-5 et suivants du code de l'Urbanisme.