

ANNEXE 4 – Note de présentation du dossier mis à disposition





PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5

Modifiée après Avis des Personnes Publiques Associées, en date du 27 août 2025

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

SOMMAIRE

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
a. Présentation de l'exploitation sur les deux communes	7
b. Le projet source de la rectification de l'erreur matérielle	10
3. La procédure à suivre	14
4. Justificatifs de la procédure : changement du zonage Ace en A pour rectifier une erreur de zonage.....	15
i. La Chapelle-Grésignac et Cherval : exploitation agricole.....	15
ii. Absence de prescriptions environnementales sur site	16
III. Les plans de zonage après la modification simplifiée.....	18
IV. Avis des personnes publiques associées.....	20

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 L.153-48 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 :
 - La majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - La diminution des possibilités de construire
 - 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
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social
 - 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, Montagner, 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, Combéranchet-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, Vendôire ;
- **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, une procédure de révision simplifiée est toujours en cours, la 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, par un développement répondant à la stratégie économique et aux orientations en matière de développement touristique mises en œuvre par la CCPR mais également définies au PADD.

Ensuite ont été approuvées les révision et modifications suivantes :

- 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.
- Modification simplifiée n°2 (engagée le 23/06/2023, complétée le 11/09/2023) : **rectifications d'erreurs matérielles** : suppression des zones constructibles sur les communes de Siorac-de-Ribérac, Saint-Just, et Montagrier, de Tocane-Saint-Âpre ; **modifications de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - Modification d'OAP dites « Habitat » sur les communes de Siorac-de-Ribérac, Bourg-du-Bost, Saint-Vincent-de-Connezac et Lisle - Modification d'une OAP dite « Economique » appelée « Laborie », sur la**

commune de Villeteureix - Modification d'une OAP dite « Economique » appelée « Intermarché Nord », sur la commune de Ribérac) ; **modifications de zonage sur différentes communes** (Verteillac, Tocane-Saint-Âpre et Villeteureix : une zone UE passant en UA, située dans « Le Bourg » ; **modifications d'emplacements réservés** ; **modifications du règlement écrit**.

- Modification simplifiée n°3 (engagée le 3 avril 2024) : **changements de destination sur les communes de Ribérac et Tocane Saint-Apre** (projet implantation médecin à domicile et Château de Fayolle).
- Modification simplifiée n°4 (engagée le 5 août 2024) : ayant pour objet **la rectification d'erreurs matérielles** sur les communes de la Tour Blanche-Cercles : rectification d'une zone Naturelle Carrières, et Gouts Rossignol : rectification d'une zone agricole.

2. Présentation des modifications apportées au PLUi-H

Le GAEC GENDRON est présent sur le territoire de la Chapelle Grésignac, depuis 3 générations. A ce jour composé de deux associés, leur fils agriculteur a rejoint l'exploitation. L'activité est diversifiée et se situe sur les deux sites susvisés. Le classement de cette exploitation agricole « historique » empêche tout développement. Afin de rectifier cette erreur de zonage, nous procédons donc à une procédure de modification simplifiée.

La modification tend uniquement à corriger deux erreurs matérielles :

- de zonage Ace (agricole à vocation de continuité écologique) à remplacer en A (agricole) sur la commune de **Cherval** sur les parcelles ZM 89, ZM 90 et ZM 62, Grange Neuve ;
- de zonage Ace (agricole à vocation de continuité écologique) à remplacer en A (agricole) sur la commune de La Chapelle-Grésignac sur les parcelles ZD 11, ZD 67, ZD 66 et ZD 61, à Grésignac ;

a. Présentation de l'exploitation sur les deux communes

Le GAEC GENDRON se compose de deux associés : Karine et Laurent GENDRON, âgés de 52 ans. Ils sont situés sur La Chapelle-Grésignac. Ils sont présents sur ce territoire depuis trois générations et leur fils, agriculteur lui aussi, est depuis 3 ans à leurs côtés.

Les activités sont les suivantes :

- Production de canards gras en vente directe (cheptel de 3000 canards)
- Marchés gourmands l'été (plats confectionnés avec leurs produits)
- Kiwis en tout début de production,
- Surface céréalière de 90 ha, occupée entre maïs, blé dur et soja.

Toute la surface est irrigable grâce à un pompage en rivière et une réserve collinaire.

Le siège d'exploitation se partage entre un site à Grésignac et un autre à Grange Neuve commune de Cherval. Ces localisations traduisent l'importance de cette exploitation et justifie la demande de modification simplifiée.

Le site de Grésignac :

Il est composé par des hangars de stockage matériels, et silos à grains.

Il y a également une salle de gavage et un laboratoire de transformation. Leur habitation est située sur ce premier site.

Les parcelles objet de la demande de modification sont les suivantes :

Parcelles	Surface	Zone	Surface Modifiée
ZD 11	14 400 m ²	Ace → A	14 400 m ²
ZD 67	18 404 m ²	Ace → A	18 404 m ²
ZD 66	8 666 m ²	Ace → A	8 666 m ²
ZD 61	249 770 m ²	Ace → A	249 770 m ²
4 parcelles	291 240 m²	Ace → A	291 240 m²

Nous tenons à préciser que seules les parcelles en proximité des sièges d'exploitation font l'objet de la modification simplifiée. Le propriétaire dispose d'autres parcellaires non ciblées dans cette modification puisque cela ne limite pas l'exploitation des terres.

Après avis de la Délégation Territoriale de la Vallée de l'Isle en date du 26 août 2025, les parcelles ZD 11 et ZD 61 sont retirées de la procédure. Conformément à l'avis émis, le tableau est mis à jour comme suit :

Parcelles	Surface	Zone	Surface Modifiée
ZD 11	14 400 m²	Ace → A	14 400 m²
ZD 67	18 404 m ²	Ace → A	18 404 m ²
ZD 66	8 666 m ²	Ace → A	8 666 m ²
ZD 61	249 770 m²	Ace → A	249 770 m²
2 parcelles	27 070 m²	Ace → A	27 070 m²

Le site de Grange Neuve

Il se compose principalement de bâtiments de stockage de matériels et d'une réserve collinaire.



Parcelles	Surface	Zone	Surface Modifiée
ZM 89	9 082 m ²	Ace → A	9 082 m ²
ZM 90	225 489 m ²	Ace → A	225 489 m ²
ZM 62	43 490 m ²	Ace → A	43 490 m ²
3 parcelles	278 061 m²	Ace → A	278 061 m²

Après avis de la Délégation Territoriale de la Vallée de l'Isle en date du 26 août 2025, les parcelles ZM 89 et ZM 62 sont retirées de la procédure. Conformément à l'avis émis, le tableau est mis à jour comme suit :

Parcelles	Surface	Zone	Surface Modifiée
ZM 89	9 082 m²	Ace → A	9 082 m²
ZM 90	225 489 m ²	Ace → A	225 489 m ²
ZM 62	43 490 m²	Ace → A	43 490 m²
1 parcelle	225 489 m²	Ace → A	225 489 m²

Les moyens humains et matériels de l'entreprise

Actuellement l'équipe est composée de 5,5 équivalents temps plein (ETP), composés de 3 permanents et 5 employés occasionnels.

En matériel, elle dispose d'un parc très restreint pour réaliser les façons culturales, 3 tracteurs de 115 à 200 CV et quelques outils pour le travail du sol.

Cependant, l'exploitation est bien équipée pour l'irrigation des cultures, des kiwis avec 2 systèmes d'aspersion, et des céréales avec des enrouleurs récents et connectés.

Le laboratoire destiné à l'abattage et à la transformation des canards est fonctionnel pour les employés. Les chaînes d'abattage et équipements matériels sont fonctionnels et semi automatisés.

Le choix du projet

Le GAEC GENDRON dispose d'une exploitation céréalière de petite taille, avec un foncier morcelé et accidenté. Il en résulte que par des coûts de productions majorés et un potentiel agronomique moyen, dans le contexte actuel il ne dégage pas suffisamment de valeur ajoutée pour honorer les engagements et répondre aux besoins de leur entreprise.

La culture du kiwi est sur un marché très porteur, mais les aléas climatiques (gel de printemps, excès d'eau) et la présence de la maladie PSA endommagent fortement les vergers et il y a la crainte de ne pouvoir la maintenir.

De plus, une réserve d'eau a été créée permettant d'accéder à des cultures spécialisées et rémunératrices.

Enfin, pour maintenir le personnel de leur structure et la pérennité de l'exploitation, ils doivent se diriger sur une production porteuse, protégée des aléas climatiques et sur un marché dynamique.

Leur choix s'est porté sur une serre bioclimatique pour une production de fraises hors sol.

Le marché de la fraise et des fruits rouges est demandeur ; et le projet de serre se situe dans un secteur dépourvu de cette production.

Ainsi, l'objectif est de commercialiser l'ensemble de la récolte via les GMS ; les marchés locaux ; les collectivités ; la vente directe au siège de la Chapelle-Grésignac.

Cependant lors d'une rencontre avec le service urbanisme intercommunal au cours de laquelle a été présenté leur projet de développement, de zonage a été souligné.

En effet, le règlement de la zone Ace autorise la construction de bâtiment agricole uniquement dans la limite de **1 000 m²**.

Etant sur deux sites exploités et nécessitant des constructions en complément de celles présentes, il convient de rectifier l'erreur en changeant le zonage Ace non justifié car il n'y a pas de zones de préservation de l'environnement : aucune zone Natura 2000 ou ZNIEFF de type 1 ou 2.

b. Le projet source de la rectification de l'erreur matérielle

Lors du souhait de développer son exploitation agricole, le GAEC GENDRON s'est confronté à un zonage en inadéquation avec l'activité exercée : l'agriculture.

Vous trouverez ci-dessous une photo du projet de serre, qui permet d'identifier l'erreur de zonage :



Localisation et agencement de l'installation projetée :



L'implantation d'une serre doit répondre à plusieurs exigences :

- Être à proximité d'un approvisionnement électrique,
- Être desservie par le réseau d'irrigation,
- Proche d'une route,
- Se situer dans une zone chaude la plus élevée possible,
- Sur un terrain le plus approprié par son nivellement soit donc par l'absence de dénivelé,
- Sur un terrain en propriété,
- Assez proche d'un site de l'exploitation pour faciliter le recrutement des salariés et le stockage du matériel,
- Un site offrant une bonne intégration paysagère via notamment la plantation de haie (pas de serre en milieu de parcelle).

Ainsi, après étude de ses propriétaires parcellaires, le GAEC GENDRON a identifié de manière technique, pratique et utile la parcelle ZM 90 sur la commune de Cherval. Le choix a été limité à cette parcelle car elle répond à toutes les requêtes citées précédemment.

De plus, cette parcelle d'argile rouge est difficile à travailler. Elle est sans gros potentiel agronomique en cultures céréalières classiques. Cette parcelle se situe à 150 mètres du site de Grange Neuve ; à 160 mètres d'altitude générant au printemps des écarts de température de 4

degrés en comparaison au site de Grésignac. Cette localisation limite considérablement les besoins en antigel et favorise la précocité.

Avec cette parcelle, le terrassement sera modéré, générant moins de dégradation des sols et un coût supportable.

La serre sera suffisamment reculée de la limite de propriété des habitations afin de faciliter les accès aux engins et de permettre la plantation d'une haie pour ne pas créer d'impacts visuels défavorables. La conciliation activité agricole et résidences sera donc préservée et a déjà été réfléchi dans le projet.

Projection non définitive du projet – document non opposable



Construction de la serre

La serre sera construite sur un terrain aplani en respectant des pentes nécessaires à son fonctionnement. La légère pente du terrain sera utilisée pour la mettre à leur profit et pour générer peu de terrassement, soit 1 mètre de surélévation au coin Nord-Ouest.

C'est à cet endroit que l'eau pluviale de la serre sera dirigée. En effet, elle sera récupérée dans un petit bassin avant de traverser la route par une buse présente qui est parfaitement dégagée, puis passée dans la parcelle voisine que le GAEC GENDRON cultive déjà ou dans le fossé en place sous réserve de l'avis du concessionnaire.

La superficie serait de 9 500 m². Cette surface a été calculée par le GAEC afin de répondre à un ratio de rentabilité économique pour permettre notamment d'amortir tous les investissements fixes tels que les systèmes et automatisations d'irrigation, création des accès, mais aussi dans la gestion du fonctionnement

La construction de la serre se fait en plusieurs étapes :

- Nivellement du terrain
- Pose des pré poteaux qui recevront les arceaux de la serre
- Pose des arceaux
- Pose de la couverture plastique translucide



Comme vous pouvez le constater sur les images ci-dessus, le projet ne nécessite aucune artificialisation du sol. Le sol de la serre restera enherbé, aucun béton ne sera mis sur l'entièreté du sol, seul les plots sont fixés au sol (cf. photo n°2 ci-dessus).

En effet, il s'agit d'une serre bioclimatique ; l'objectif est de préserver la culture des excès climatiques par :

- un feutre déroulé sur le toit, qui brise, pendant la période estivale, le rayonnement trop fort et réduit la température ;
- un enherbement au sol permettant la régulation de l'hygrométrie et l'habitat des insectes introduits favorables à la culture ;
- une ventilation sur les 4 cotés ;
- une ventilation au niveau des cheneaux gérer automatiquement



Fonctionnement de l'activité

La culture de fraises sera implantée en trois fois pour étaler la production soit au 15 décembre, 15 janvier et 15 février de l'année N. La récolte commencerait en avril et se terminerait en octobre. Ensuite, il faudrait vider la serre, pour préparer la replantation de décembre.

La mise en place de la culture représente 600 heures. Le nettoyage des plants pendant le début de pousse 250 heures. La récolte pour 60 tonnes à 12 kg /h, 5000 heures. Le nettoyage de la serre 250 heures.

Soit un équivalent de **4 temps plein totalisant 10 personnes au moment de la récolte.**

Les plants seront plantés dans du substrat et arrosés plusieurs fois par jour avec une alimentation minérale. Ceci génère des eaux de drainage qui seront récupérées et réutilisées à nouveau pour l'irrigation et la fertilisation des fraises.

La production journalière moyenne sera de 285 kg sur 7 mois et générera en enlèvement quotidien via un camion de 19 tonnes maximum.

Ainsi, tel que démontré, le changement de zonage est justifié d'une part par la présence d'une activité agricole historique (3 générations) et d'autre part, car un projet stratégique et pertinent s'y développerait afin de maintenir la structure et le développement de l'emploi, du marché avec la diversification sur un secteur non pourvu sur le Ribéracois (la fraise). De plus, en conscience de l'environnement le GAEC GENDRON a pensé en amont, à une insertion paysagère respectueuse de l'environnement et notamment du voisinage et de la non-dégradation des sols et de la ressource en eau.

3. La procédure à suivre

Par arrêté du 22 mai 2025, 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 prochainement, 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 siège de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, 11 rue Couleau BP 10 24600 RIBERAC 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 son pôle de Tocane Saint Apre et en mairie de La Chapelle-Grégnac et Cherval 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 des communes et au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois et dans son pôle de Tocane Saint Apre 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.

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).

Dans notre procédure, nous rectifions deux erreurs matérielles et la saisine de la MRAe ne doit donc pas être réalisée.

4. Justificatifs de la procédure : changement du zonage Ace en A pour rectifier une erreur de zonage

*Cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat n'a pour objet que de procéder à une **modification mineure** s'inscrivant dans les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*

i. La Chapelle-Grésignac et Cherval : exploitation agricole

Les communes de Cherval et La Chapelle-Grésignac sont des communes rurales au regard des pôles identifiés dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces communes doivent répondre à l'objectif ci-dessous.

Notre PADD prévoit notamment comme objectif :

Axe 4 – Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique

4.3 Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

L'ensemble des exploitations agricoles et des espaces cultivés sont identifiés et hiérarchisés dans le PLUi afin de les préserver et de gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains. Le développement urbain sera notamment réfléchi de façon à prendre en compte certains enjeux agricoles spécifiques, comme par exemple l'existence de plans d'épandage ou de réseaux d'irrigation.

Le développement de l'agriculture se fera tout en assurant la préservation des caractéristiques paysagères du territoire, par exemple en favorisant l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

La limitation de la consommation d'espace (axe 1) permet, par ailleurs, de préserver les espaces agricoles et d'éviter les conflits d'usage entre espaces urbains et agricoles.

L'objectif est également de **promouvoir les circuits courts, la transformation sur place, les ventes à la ferme, la valorisation des appellations existantes et des produits de qualité, etc.**

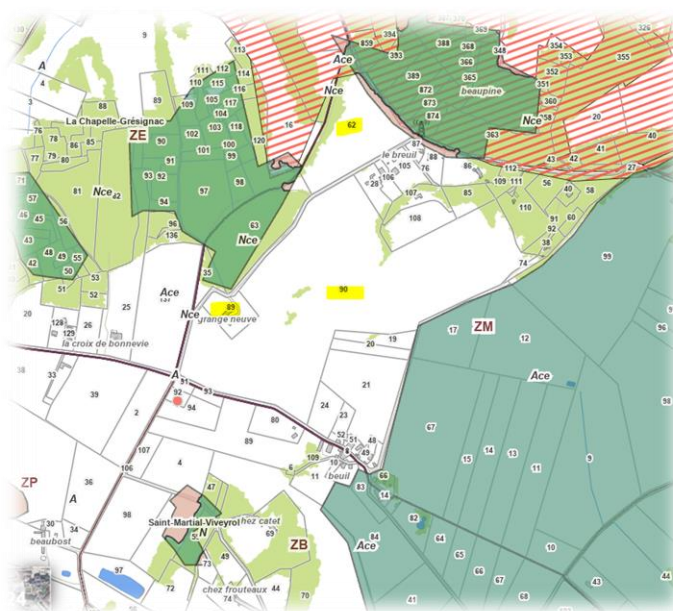
Ainsi, lors de l'élaboration du PLUi-H, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois en coopération avec les communes membres a façonné un zonage, permettant de classer les différents types de zones agricoles.

Trois types de zones ressortent :

- A, zone agricole : elle concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- Ap, zone agricole protégée : liée aux secteurs de sensibilités paysagères,

Les parcelles ZD 61, 67, 66 et 11 se situent dans la servitude AS1, périmètre de captage des eaux éloigné. Il convient de souligner que le GAEC Gendron préserve la ressource en eau et a prévu un système de récupération des eaux de pluie et dispose déjà de bassins, réserve collinaire et réseau d'irrigation. **Pour rappel les parcelles ZD 61 et ZD 11 ne sont plus concernées par la procédure.**

Cherval



Aucune servitude d'utilité publique n'est présente sur les 3 parcelles.

En définitive,

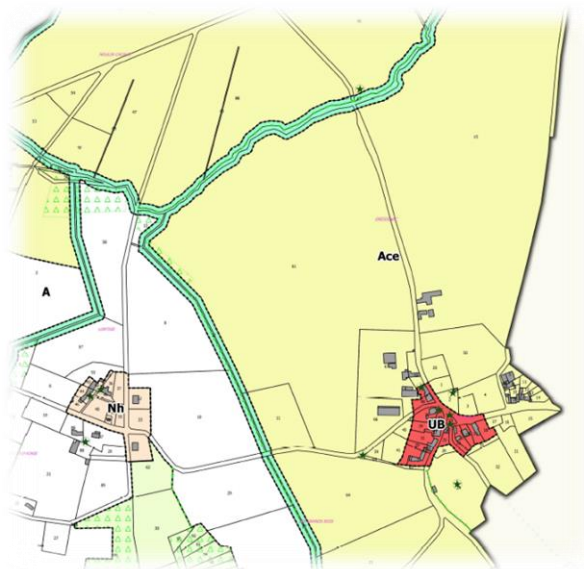
Les deux rectifications d'erreurs matérielles objet de la modification simplifiée ne portent pas atteintes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les appuient d'autant plus.

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 les possibilités de construction résultant, dans une des zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

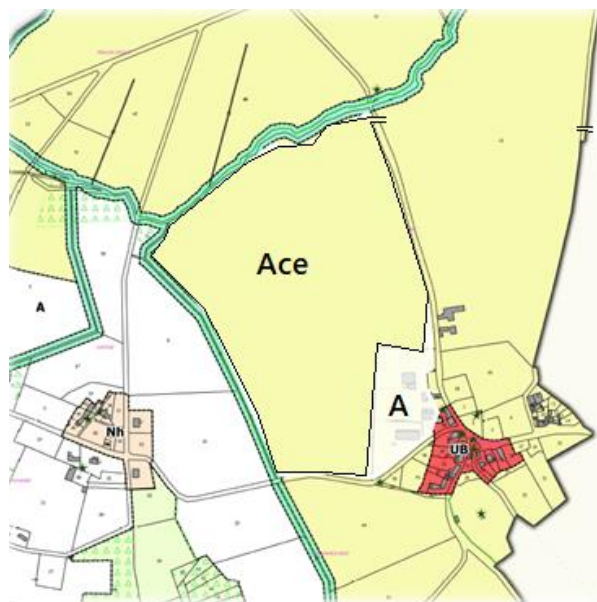
En conclusion, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur et s'inscrit dans le parti pris d'urbanisme précédemment défini.

III. Les plans de zonage après la modification simplifiée

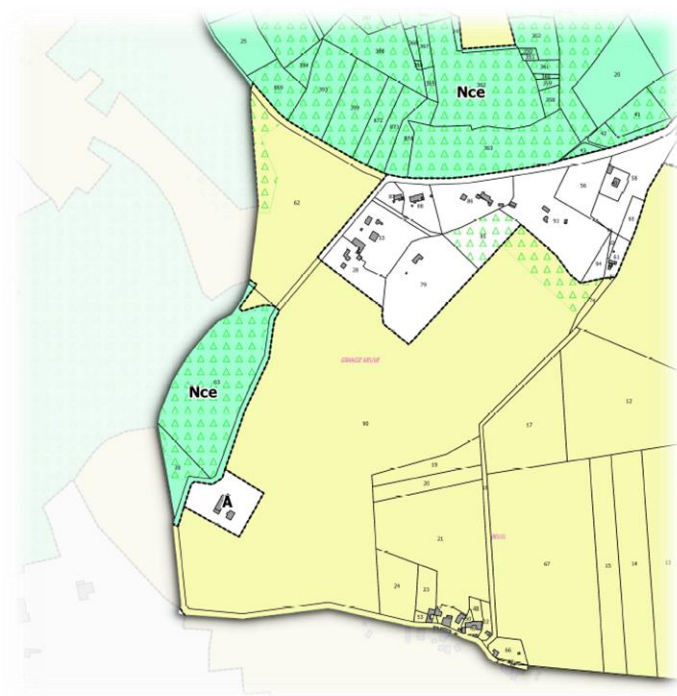
La Chapelle Grésignac – ne concerne plus que les parcelles ZD 66 et 67
Avant



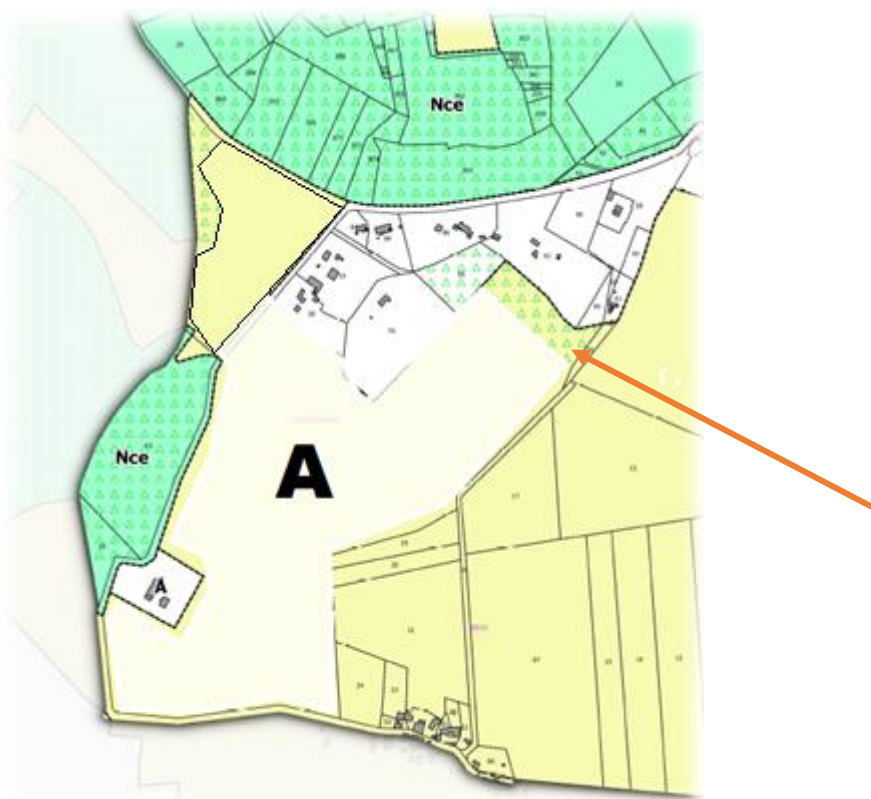
Après



Cherval – ne concerne plus que la parcelle ZD 90
Avant



Après



Les éléments de paysage seront conservés.

IV. 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 :

- Madame la Préfète 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 communes voisines, et EPCI limitrophes
 - EPCI limitrophes
 - Communauté de communes de Dronne et Belle
 - Communauté de communes Pays de Saint Aulaye
 - Communauté de communes Lavalette Tude Dronne
 - Communes voisines
- Champagne et Fontaine, Vendoire, Nanteuil Auriac de Bourzac, Saint Martial Viveyrol, Verteillac, La Tour Blanche Cercles, La Chapelle Montabourlet, Goûts Rossignol, Cherval, La Chapelle Grésignac
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne
- La Chambre des Métiers de la Dordogne
- La Chambre d'Agriculture de la Dordogne
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
- *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

Avis des personnes Publiques associées

TABLEAU DE REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES				AVIS	Réponse CCPR
PPA	Date de réception	Date de réponse			
Chambre d'Agriculture de la Dordogne	26/05/2025	20/06/2025	Favorable avec prescriptions		
Chambre de commerce et d'Industrie de la Dordogne	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Chambre des Métiers de la Dordogne	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Communauté de communes Pays Saint-Aulaye	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Communauté de communes Lavalette Tude Dronne	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Communauté de communes Dronne et Belle	26/05/2025	02/06/2025	Favorable sans Observations		
Conseil Départemental	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Conseil Régional	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Direction Départementale des Territoires	26/05/2025	26/08/2025	Cherval Avis favorable pour la parcelle ZM 90 Avis défavorable sur les ZM 62 et 89	La Chapelle Grésgnac Avis favorable sur les parcelles ZD 67 et 66 Avis défavorable parcelles ZD 11 et 61	La CCPR a supprimé les parcelles ZM 62 et 89 de la commune de Cherval et les parcelles ZD 11 et 61 de la commune de La Chapelle Grésgnac, dans l'objet de la modification simplifiée conformément à l'avis des services de l'Etat.
Mairie de Champagne et Fontaines	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de Cherval	26/05/2025	03/06/2025	Favorable		
Mairie de Saint Martial Viveyrol	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de La Chapelle Grésgnac	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de la Chapelle Montabourlet	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de Gouts Rossignol	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de Nantueil Auriac de Bourzac	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de la Tour Blanche Cercles	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de Vendoire	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Mairie de Verteillac	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Préfecture de la Dordogne	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Syndicat Mixte du Périgord Vert	26/05/2025	10/06/2025	Avis favorable		
Unité d'Aménagement de Ribérac	26/05/2025	14/08/2025	Favorable sans observations		
Service Départemental d'Incendie et de Secours 24	26/05/2025	26/06/2025	Favorable tacite		
Commission Départementale des Espaces Naturel, Agricole et Forestier	26/05/2025		Non concerné		