

Département de la Dordogne

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

Modification simplifiée n°1 du PLUi du Grand Périgueux

Approuvé par le Conseil Communautaire du 19/12/2019
MS n°1 approuvée par le conseil communautaire du 17/12/2020

Notice

Sommaire

A - Présentation (contexte, objectifs)	P2
B - Rappel du contexte réglementaire	P3
C - Exposé des motifs	P4
D - Modifications apportées au PLUi	P4
E - Justification des évolutions apportées par la modification simplifiée du PLUi	P16
F - Analyse des incidences sur l'environnement	P16

A - Présentation (contexte, objectifs)

1. Contexte : le PLUi du Grand Périgueux.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2019.

La commune d'Agonac est l'une des 43 communes du territoire du Grand Périgueux, intégralement couvert par le PLUi. La commune est située dans le secteur 2 de ce PLUi, regroupant les communes « pôles relais » du cœur d'agglomération, disposant de commerces et services à la population.

Le PLUi prévoit, entre autres dispositions, les changements de destination des bâtiments agricoles situés en zones A ou N. Conformément à l'article L. 151-11.2° du code de l'urbanisme, les changements de destinations ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ils doivent en outre être identifiés sur le plan de zonage, et ne pas nécessiter d'extension ou de renforcement des réseaux publics.

2. Objectifs de la présente modification simplifiée n°1 du PLUi.

L'objectif poursuivi par le Grand Périgueux est de réparer une erreur matérielle survenue au cours de l'élaboration du PLUi. En effet, contrairement aux autres communes du Grand Périgueux, les changements de destination recensés sur la commune d'Agonac n'ont pas été intégrés au PLUi, ni dans la liste figurant en annexe 1.3.a du rapport de présentation, ni sur le plan de zonage.

La présente procédure vise donc à intégrer les changements de destination recensés sur la commune d'Agonac dans le PLUi du Grand Périgueux.

B - Rappel du contexte réglementaire

1. Le choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification selon des modalités simplifiées est définie à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

La présente procédure consistant à la rectification d'une erreur matérielle, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

2. Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :

- Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition.
- Mise à disposition du public pendant un mois en mairie d'Agonac ainsi qu'au siège du Grand Périgueux.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet.

C - Exposé des motifs

La commune d'Agonac a été victime d'une erreur matérielle, un oubli, lors de la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux. Aucun des 51 changements de destination n'a été inclus dans la liste figurant en annexe 1.3.a du rapport de présentation, ni sur le plan de zonage. Cet oubli est d'autant plus fâcheux qu'il a pour conséquence l'impossibilité de réaliser certains projets de reconversion de granges ou d'autres bâtiments agricoles, qui ne sont plus en exploitation et pourraient sinon évoluer en ruine. Au moins deux projets ont dû être refusés du fait de cette erreur matérielle, depuis la date d'opposabilité du document.

Il convient de noter que l'ensemble des 51 bâtiments présentés ci-après pour être recensés comme pouvant changer de destination avaient déjà été présentés en CDPENAF ainsi qu'aux services de l'Etat et autres personnes publiques associées, puis validés, lors d'une procédure de modification du PLU d'Agonac approuvée le 1^{er} juin 2017.

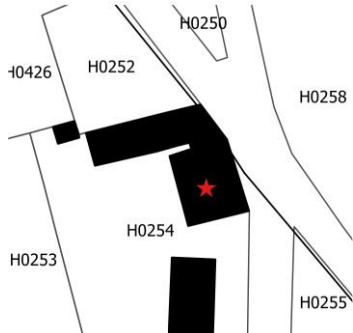
Cette modification n'augmentera pas les droits à construire car elle ne vise qu'à autoriser le changement de destination de bâtiments existants en locaux destinés à recevoir des activités économiques, chambres d'hôtes, hébergement, habitation, et permettra de préserver et rénover des bâtiments souvent d'une facture architecturale de qualité, typique, sans porter atteinte aux espaces naturels et agricoles. Il n'y a donc pas de nouvelle constructibilité.

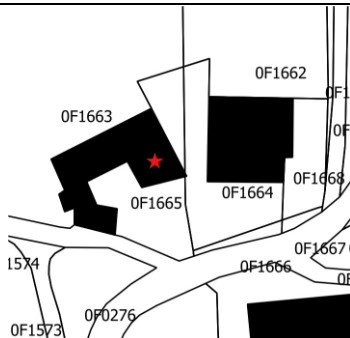
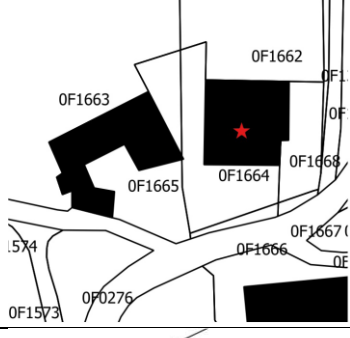
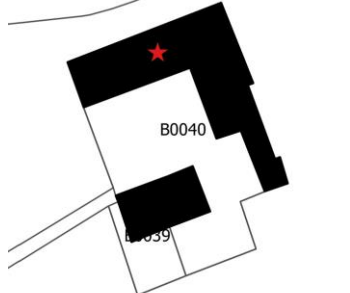
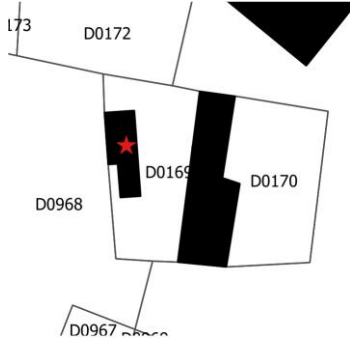
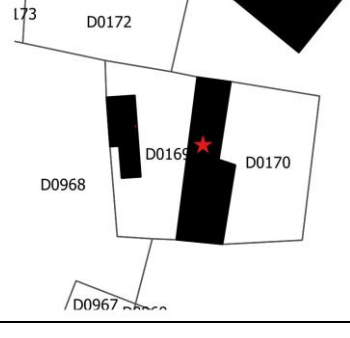
Cette procédure permet enfin de rétablir une certaine équité avec les autres communes du Grand Périgueux.

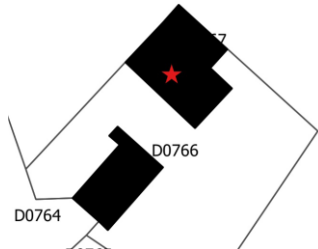
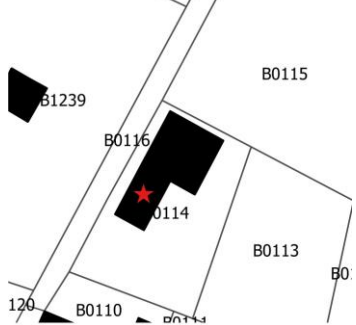
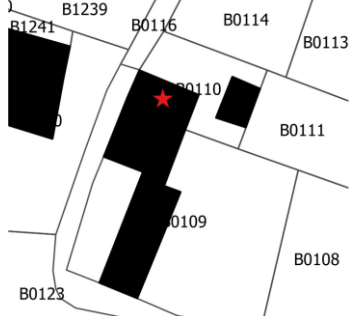
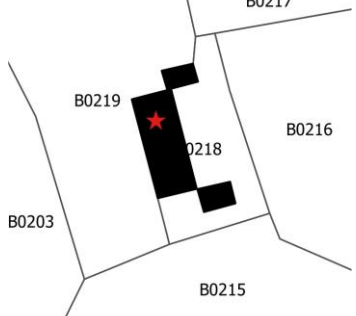
D - Modifications apportées au PLUi

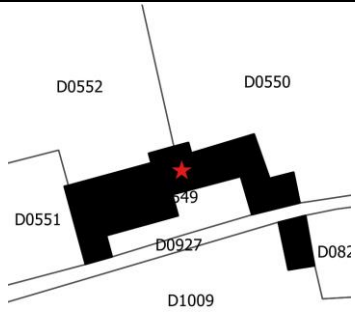
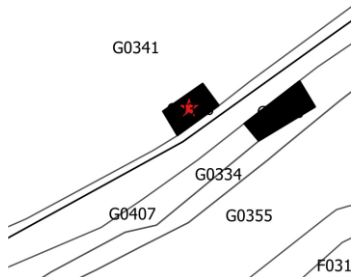
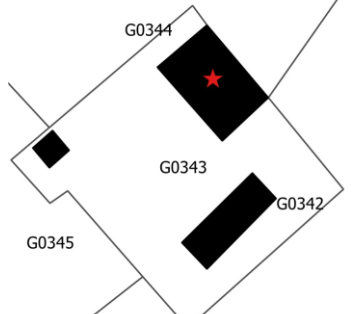
1. Le rapport de présentation

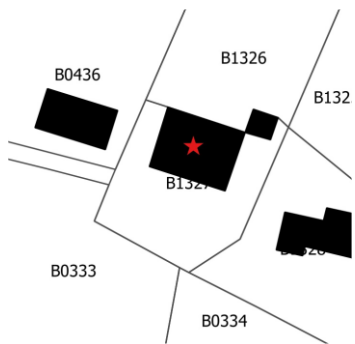
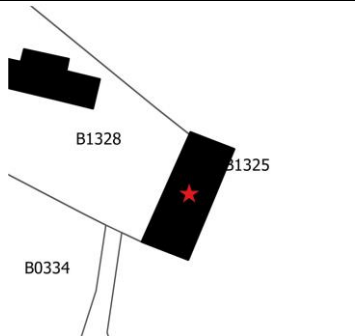
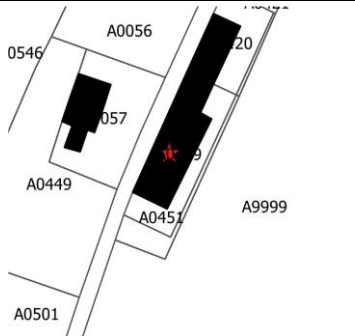
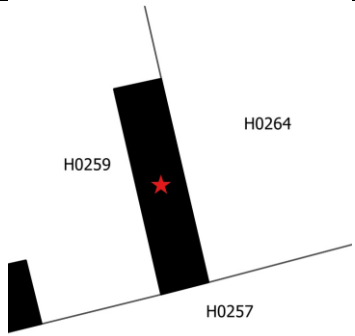
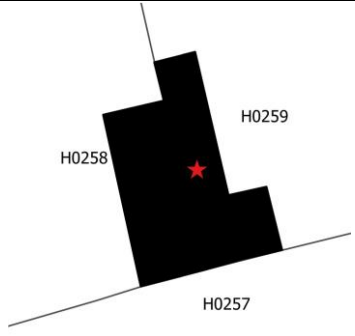
Intégration des éléments suivants dans la liste figurant en annexe 1.3.a du rapport de présentation du PLUi :

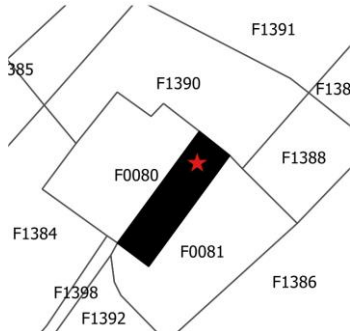
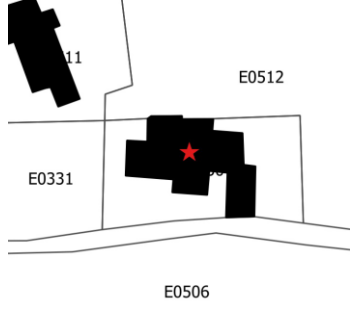
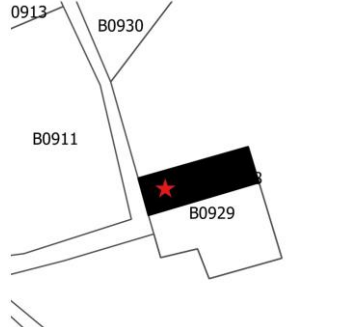
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	H254		

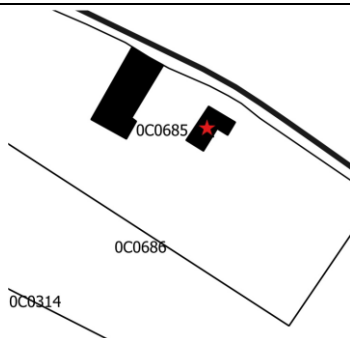
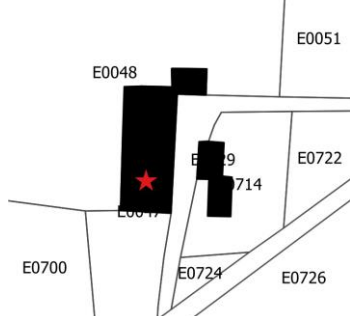
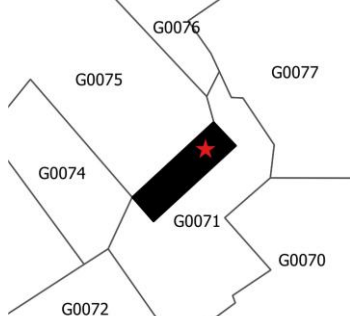
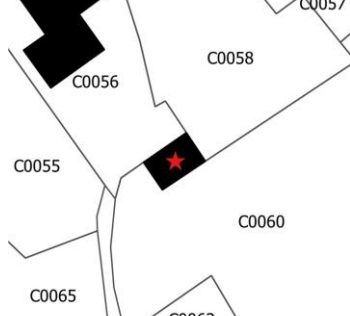
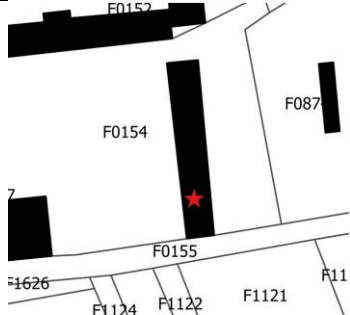
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	F1665		
Agonac	Sans vocation définie	F1664		
Agonac	Sans vocation définie	B40		
Agonac	Sans vocation définie	D169		
Agonac	Sans vocation définie	D169		

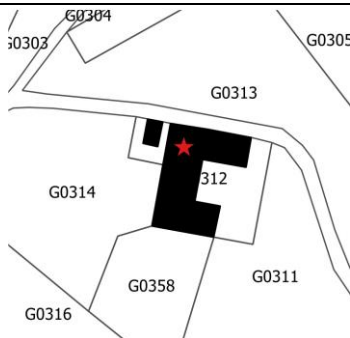
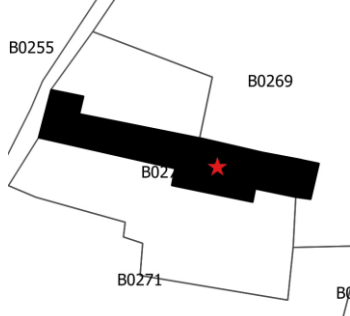
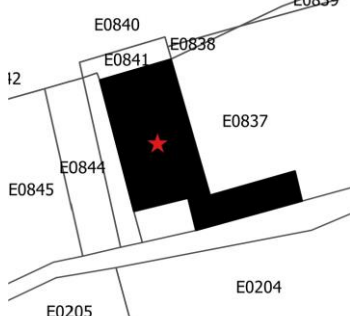
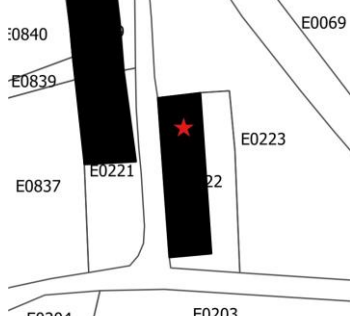
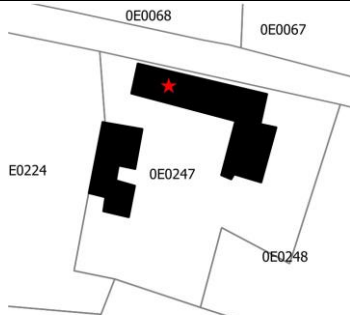
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	D766		
Agonac	Sans vocation définie	B114		
Agonac	Sans vocation définie	B110		
Agonac	Sans vocation définie	B218		
Agonac	Sans vocation définie	G193		

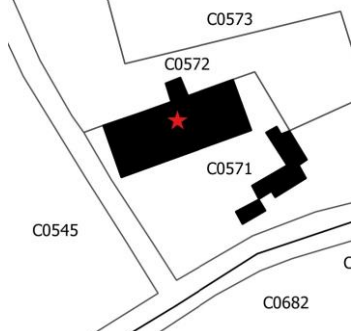
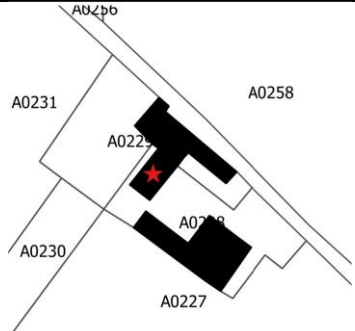
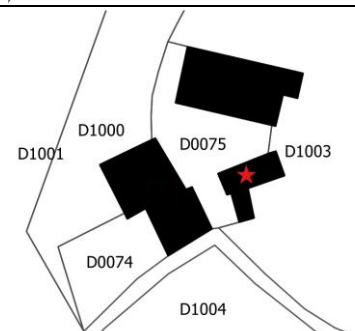
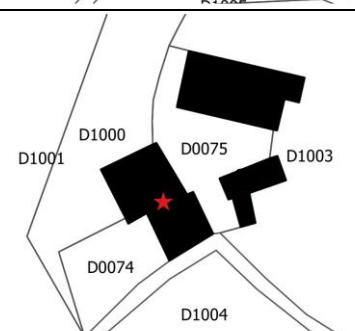
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	G197		
Agonac	Sans vocation définie	D549		
Agonac	Sans vocation définie	D987		
Agonac	Sans vocation définie	G336		
Agonac	Sans vocation définie	G343		

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	B1327		
Agonac	Sans vocation définie	B1328		
Agonac	Sans vocation définie	A419		
Agonac	Sans vocation définie	H259		
Agonac	Sans vocation définie	H259		

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	F80		
Agonac	Sans vocation définie	E330		
Agonac	Sans vocation définie	A479		
Agonac	Sans vocation définie	B929		
Agonac	Sans vocation définie	F334		

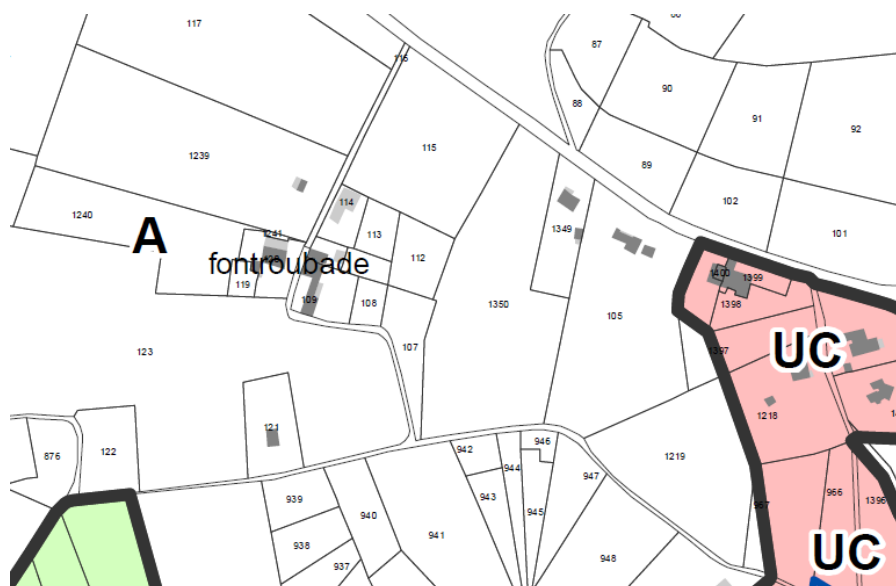
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	C685		
Agonac	Sans vocation définie	E47		
Agonac	Sans vocation définie	G71		
Agonac	Sans vocation définie	C56		
Agonac	Sans vocation définie	F154		

Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	G312		
Agonac	Sans vocation définie	B270		
Agonac	Sans vocation définie	E837		
Agonac	Sans vocation définie	E222		
Agonac	Sans vocation définie	E247		

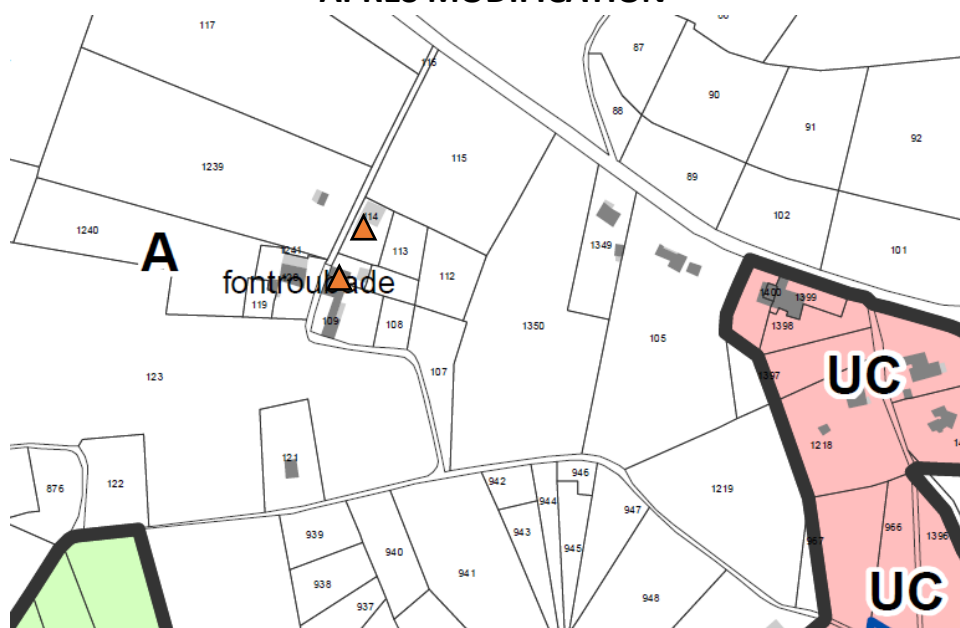
Commune	Vocation	Parcelle	Localisation	Illustration
Agonac	Sans vocation définie	C571		
Agonac	Sans vocation définie	A228		
Agonac	Sans vocation définie	D75		
Agonac	Sans vocation définie	D75		
Agonac	Sans vocation définie	H390		

2. Le plan de zonage

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Extrait du plan de zonage sur Agonac

Légende :  Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme

E - Justification des évolutions apportées par la modification simplifiée du PLUi

La modification simplifiée du PLUi de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux est conforme aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne porte pas atteinte au PADD du PLUi en ce qu'elle contribue à l'atteinte du point F. LE PATRIMOINE LOCAL COMME VECTEUR D'IDENTITÉ ET DE VITALITÉ (page 29 du PADD), de l'objectif 1 : VALORISER LA RICHESSE PAYSAGÈRE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, au sein du 3ème Axe : MAÎTRISER ET INTEGRER LE DEVELOPPEMENT.

Elle s'inscrit dans une démarche de réparation d'une erreur matérielle.

F - Analyse des incidences sur l'environnement

En préalable il convient de rappeler que l'ensemble de ces changements de destination ont déjà été présentés aux personnes publiques associées et à la CDPENAF lors de la modification du PLU d'Agonac approuvée le 1^{er} juin 2017. Aucun changement de destination supplémentaire n'a été ajouté. Cette procédure vise uniquement à réparer l'oubli d'intégration dans le PLUi.

1. Impact sur l'activité agricole

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

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

2. Impact sur la biodiversité, sur les espaces naturels et forestiers

Les changements de destination n'engendrent pas de consommation d'espace NAF supplémentaire par eux-mêmes. Les bâtiments existent déjà. La seule conséquence probable est la transformation en habitation et/ou en activité économique, qui de fait risque d'ôter son caractère naturel ou forestier au terrain entourant immédiatement le bâtiment. Il convient de rappeler qu'en zone A et N, le règlement limite le nombre, la surface et la distance d'implantation des annexes et piscines par rapport à l'habitation (20 mètres pour les annexes et 25 mètres pour les piscines).

3. Impact sur la qualité des paysages

Le fait d'inventorier certains bâtiments comme susceptibles de changer de destination permet de les réhabiliter, sauvant un bâtiment souvent isolé et en cours de délabrement. Cela aura nécessairement un impact positif en terme de revalorisation des hameaux historiques et patrimoniaux. Pour rappel, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), permettant de valider le projet de changement de destination et attestant de sa bonne insertion dans le paysage.

Il est également rappelé que les bâtiments existant déjà, il n'y a pas d'impact significatif sur le paysage hormis l'aspect architectural de leur réhabilitation qui est apprécié par la CDPENAF ou la CDNPS au stade de l'autorisation du droit des sols.

4. Impact sur les risques et nuisances

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

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

5. Conclusion sur les incidences de la modification simplifiée du PLUi du Grand Périgueux sur la commune d'Agonac

La présente procédure de modification du PLUi :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- modifie l'annexe 1.3.a du rapport de présentation du PLUi et le plan de zonage de la commune d'Agonac, en inventoriant les bâtiments, non utilisés par l'activité agricole, à réhabiliter (changement de destination) induisant un impact positif sur le paysage et l'environnement ;
- la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas remis en cause la préservation de l'activité agricole et son développement, et n'a pas généré de nuisances et conflits de voisinage supplémentaires.

On peut donc conclure que cette procédure ne présente pas d'incidence négative notable sur l'environnement.

Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale.