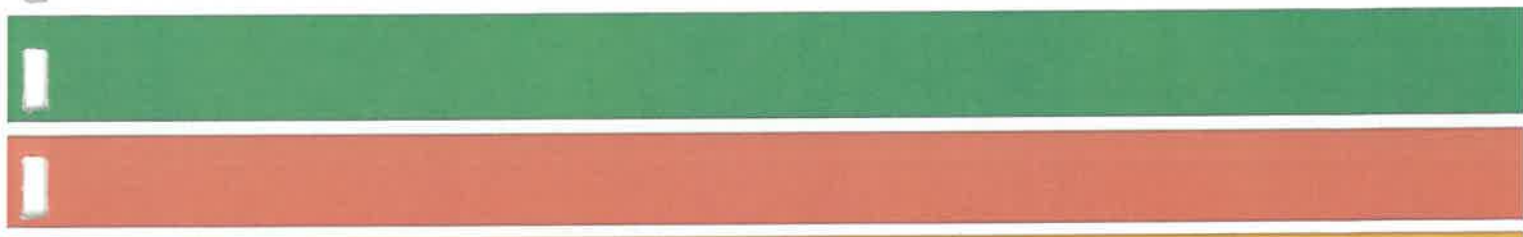




**Modification simplifiée n°3
du PLUi-H du Périgord
Ribéracois**

**Mise à disposition
du public**

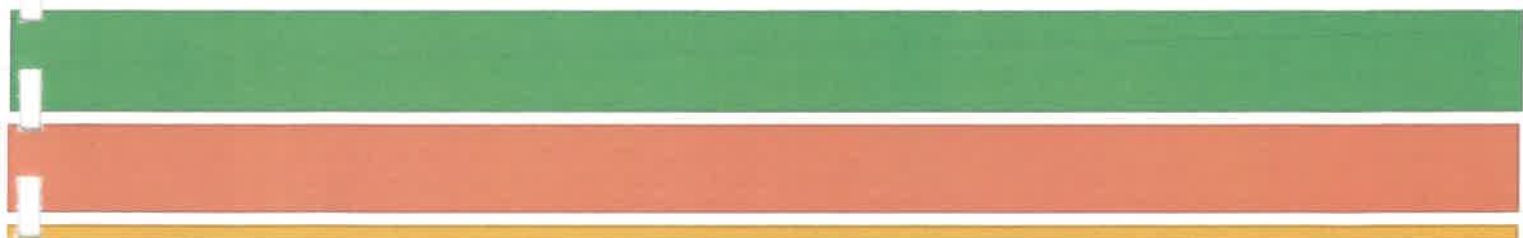
du 9 août au 12 septembre 2024





1. Pièces administratives

*Modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Périgord Ribéracois*



ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PERIGORD RIBERACOIS

Le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2021 et exécutoire depuis le 15 novembre 2021, modifié le 30 septembre 2022 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLUi-H pour les motifs suivants :

- Ajout de changements de destination sur les communes :
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni, enfin, d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération intercommunal ou du maire qui établit le projet de modification,

ARRÊTE

Article 1

Une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est engagée en vue de permettre l'ajout de changements de destination sur deux communes du territoire : Tocane Saint-Apre, au lieu-dit du Château de Fayolle et Ribérac au lieu-dit Jalinier Bas et la rectification d'une erreur matérielle de zonage sur un site exploité par autorisation préfectorale en tant que carrières.

AR Prefecture

024-200040400-20240403-2024_04-AU
Reçu le 03/04/2024

Article 2

Cette procédure sera conduite conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48. Le projet de modification fera l'objet :

- d'une notification aux personnes publiques associées,
- d'une mise à disposition du public.

Article 3

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (11 rue Couleau BP 10 24600 Ribérac), et dans ses deux pôles (basés à Tocane Saint-Apre et à Verteillac) et dans les mairies de La Tour Blanche-Cercles, Ribérac et Tocane Saint-Apre.

Signé électroniquement le 03/04/2024 à 09:17
par Didier BAZINET



Signature numérique de Didier BAZINET
PRESIDENT
Le 03/04/2024 09:16:48

**Délibération du Conseil Communautaire**

Le jeudi 13 juin 2024 à 18h30, le conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (CCPR) s'est réuni à Nanteuil-Auriac de Bourzac sous la Présidence de Monsieur Didier Bazinet, Président, à la suite de la convocation adressée le 07 juin 2024 conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des collectivités territoriales.

Nombre de membres titulaires en exercice du Conseil Communautaire	58	
Titulaires présents	39	Allain Tricoire – Jean-Pierre Prigul – Bernadette Bazinet – Janick Laville – Jean-Didier Andrieux – Monique Boineau-Serrano – Jean-Pierre Prunier – Murielle Cassier – Didier Bazinet – Michel Desmoulin – Yves Mahaud – Corinne Ducoup - Philippe Bogaert – Alfred Gonnard – Joël Constant – Francis Lafaye – Clément Lemerrier – Géry Denis – Gilles Mercier – Catherine Bezac-Gonthier – Laurent Casanave – Christine Laurent- Dominique Caillou – Catherine Esculier – Jean-Pierre Chaumette – Francis Duverneuil – Virginie Mouche – Jean-Pierre Paretour – Joël de Luca – Gérard Caignard – Fabrice Boniface – Brigitte Pourtier – Philippe Dubourg – Priça Mortier – Pierre Janaillac – Joëlle Saint Martin – Marion Lafaye – Patrick Lachaud – Muriel Morlion
Suppléants présents	1	Bruno Beauque pour la commune de Bouteilles Saint Sébastien
Titulaires absents	19	Christine Berthé - Pascal Devars (de la délibération 2024-85 à 2024-97) Lisa Boyer – Philippe Boismoreau – Jean-Marcel Beau – Daniel Bonnefond – Bruno Limerat – Ludovic Gillaizeau – Nicolas Platon – Romain Perruchaud – Bernard Saint-Martin – Philippe Chotard - Christophe Rossard – Pierre Guigné – Jean-Claude Arnaud – Julie Bordet – Denis Ferrand – Edwige Badel – Régis Defraye
Procurations	7	Philippe Boismoreau à Francis Lafaye Jean-Marcel Beau à Jean-Didier Andrieux Bruno Limerat à Joël Constant Nicolas Platon à Catherine Bezac-Gonthier Romain Perruchaud à Dominique Caillou Christophe Rossard à Yves Mahaud Jean-Claude Arnaud à Didier Bazinet

DELIBERATION N° 2024 / 89 : (Code Nomenclature /212)

DATE : 13 JUIN 2024

RAPPORTEUR : Francis Lafaye

OBJET : Modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°3

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 7 octobre 2021 et devenu opposable à compter du 15 novembre 2021.

La mise en œuvre du PLUi suite à son approbation a montré qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLUi pour les motifs suivants :

- Ajout de changements de destination sur les communes :
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

Considérant que la rectification de l'erreur matérielle est retirée de cette procédure et fera l'objet d'une autre procédure.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans :

- Les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- Le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Ainsi, il y a lieu pour le Conseil communautaire de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi.

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment, ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L. 153-48, R.153-20 et R.153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération n°2021-140 du conseil communautaire du 7 octobre 2021 et exécutoire depuis le 15 novembre 2021 décembre 2019, modifié le 30 septembre 2022 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois en date 3 avril 2024 décidant d'engager la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi,
Considérant que, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat du Périgord Ribéracois est un document évolutif, et qu'il convient de modifier les différents motifs susvisés ;

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni, enfin d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant qu'en application des mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'assemblée délibérante et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Le Conseil communautaire à l'unanimité décide :

- **D'approuver les modalités suivantes** de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi :

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois :

- **Pôle de Verteillac** : 94 avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC,

- **Mairie de Ribérac** : 7 Rue des Mobiles de Coulmiers 24600 RIBERAC,

- **Mairie de Tocane Saint-Apre** : 3 rue Saint-Apre 24350 TOCANE SAINT-APRE.

aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que 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/>).

- Des registres permettant au public de consigner ses observations pendant toute la période de mise à disposition seront ouverts au pôle de Verteillac de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois ainsi qu'à la mairie de Tocane Saint-Apre et de Ribérac (adresses susvisées).

- Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure de modification (modif-plui@ccpr24.fr) et également par courrier au Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (Service Aménagement Territorial, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC).

- Le dossier tenu à la disposition du public comprendra :

- Le projet de modification du PLUi,

- Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultées au titre de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

AR Prefecture

024-200040400-20240613-2024_89A-DE
Reçu le 26/06/2024

2024/89 du 13 juin 2024 - CCPR

● Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°3 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département.

Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles, et dans les communes de Tocane Saint-Apre et de Ribérac, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

A l'issue de cette mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification simplifiée, la présente délibération sera notifiée au préfet.

Elle sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Décision du Conseil Communautaire :

Votes pour : 47

Votes contre : 0

Abstentions : 0

**Le Président de la Communauté
de Communes du Périgord Ribéracois
Didier Bazinet**

**Le secrétaire de séance
du 13 juin 2024
Yves Mahaud**

Signé électroniquement le 26/06/2024 à 14:30
par Didier BAZINET



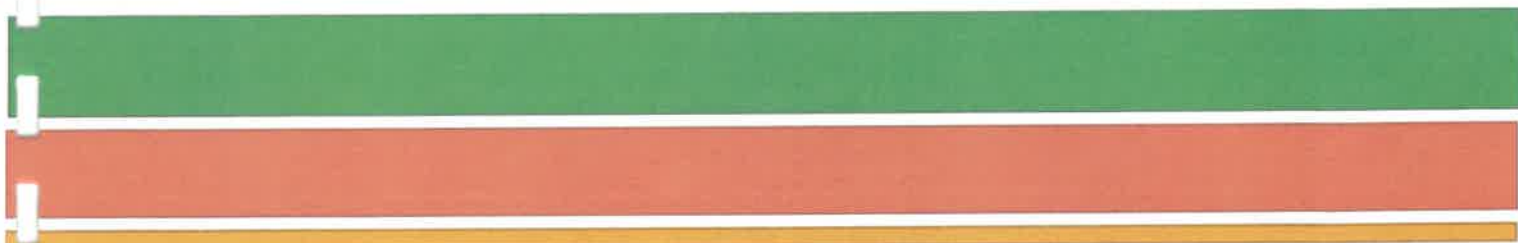
Signature numérique de Yves MAHAUD
Vice-président
Le 26/06/2024 14:53:34



2. Note de présentation

***ajustée suite à l'avis des personnes
publiques associées***

*Modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Périgord Ribéracois*





PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

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

**Dossier modifié suite à l'avis des PPA, MRAe, et
délibération de mise à disposition du public**

24/07/2024

SOMMAIRE

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. Ribérac – Jalinier Bas	7
b. Tocane Saint-Apre – Château de Fayolle.....	8
c. La Tour Blanche-Cercles : Carrière « Le Claud de Peyrissou ».....	9
3. La procédure à suivre	11
4. Justificatifs de la procédure : identification de bâtiment pouvant changer de destination	13
i. Ribérac : projet de cabinet médical à domicile	13
ii. Tocane Saint-Apre : projet du château de Fayolle	15
Le Tourisme.....	15
La dimension patrimoniale	15
La dimension économique	16
La culture et le loisir	17
La culture	17
Les loisirs.....	17
L'évènementiel.....	17
iii. La Tour Blanche-Cercles : exploitation de carrières	18
III. Les plans de zonage après la modification simplifiée	19
IV. Avis des personnes publiques associées.....	22

II. Exposé des motifs

1. Rappel du contexte

La Communauté de communes du Périgord Ribérais 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, Ribérais, Segonzac, Tocane-Saint-Âpre, Vanxains et Villeteux ;
- **34 cartes communales** : Allemans, Bertric-Burée, Bourg-du-Bost, Bouteilles-Saint-Sébastien, Celles, La Tour-Blanche-Cercles, Champagne-et-Fontaine, Chapdeuil, Cherval, Combéranché-et-Epeluche, Coutures, Creysac, 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-Ribérais, Saint-Méard-de-Dronne, Saint-Pardoux-de-Dronne, Saint-Sulpice-de-Roumagnac, Saint-Victor, Saint-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérais, Vendôme ;
- **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 :

I. Champ d'application de la modification simplifiée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rapport de Présentation : présentation et diagnostic du territoire, justifications des objectifs et notamment celles portant sur la consommation de l'espace et l'extension en urbanisation, évaluation environnementale, compatibilité avec les documents supra-communaux
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : explicite les objectifs du PLUi en les traduisant par des orientations de développement,

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : fixent des principes d'aménagements sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser). Elles sont catégorisées comme suit : OAP Habitat et OAP Economique
- Règlement graphique et écrit : traduction graphique du PADD et réglementation du droit des sols en fixant des règles à respecter
- Les annexes : les servitudes, classement sonore, PPRi, eau potable, DPU, etc...

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

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

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

Evolutions en cours ou déjà réalisées :

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

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

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

2. Présentation des modifications apportées au PLUi-H

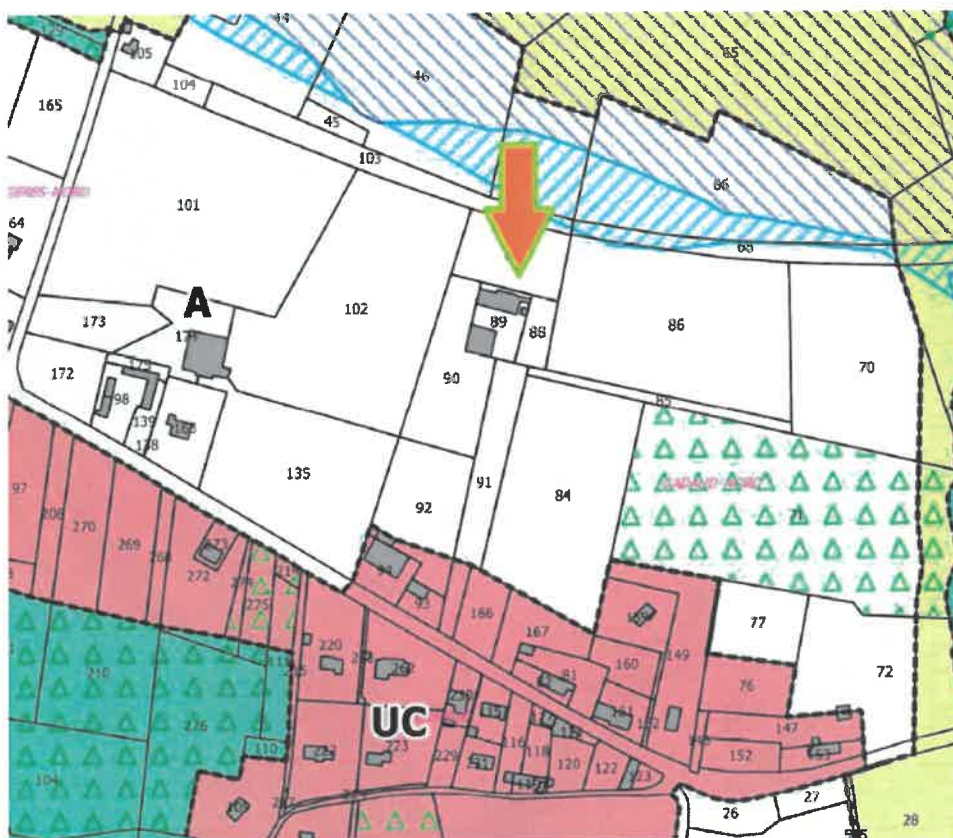
La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne uniquement les communes de Ribérac et Tocane Saint-Apre, et plus particulièrement **pour un repérage de bâtiments pouvant changer de destination.**

De plus, la modification tend à corriger une erreur matérielle de zonage A (agricole) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles. En effet, l'entreprise LEFORSAS Pierres Naturelles en Périgord exploite une carrière et dispose des autorisations d'exploitations légales. Il convient donc de remplacer en zone Nc (Naturelle carrières) les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

a. Ribérac – Jalinier Bas

La parcelle AC 89 est située en zone A, zone agricole.

Plan de zonage :



L'article 1-1 du règlement de la zone A, « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » dispose que « *Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité*

agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A la lecture de ce premier article du règlement, le changement de destination n'est possible que lorsque le bâtiment a été repéré.

Le bâtiment objet de la modification est une maison d'habitation. La propriétaire souhaite y installer un cabinet médical (médecin généraliste). Cette opportunité pour notre territoire d'avoir un médecin, permet de répondre aux problèmes de santé publique dans un contexte de désert médical. Nous décrivons dans le volet « justifications de la procédure » les arguments de ce choix d'identifier ce bâtiment comme pouvant bénéficier d'un changement de destination.

b. Tocane Saint-Apre – Château de Fayolle

Les parcelles suivantes : AZ 145, AZ 153, AZ 152 et AZ 151 sont situées en zone A, zone agricole.

Plan de zonage :



L'article 1-1 du règlement de la zone A, « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » dispose que « Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme

de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A la lecture de ce premier article du règlement, le changement de destination n'est possible que lorsque le bâtiment a été repéré.

Les bâtiments objet de la modification se compose d'un château repéré comme élément de paysage bâti à préserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'anciennes granges/dépendances. Un projet de développement touristique et culturel novateur avec une ouverture au public du château. Cette opportunité pour notre territoire de disposer d'un patrimoine historique remarquable mis en valeur et ouvert au public, avec un volet touristique, culturel et économique, est conforme aux objectifs de notre PADD. Ce projet contribuerait à la volonté de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois de rendre attractif son territoire et permettrait de créer de l'emploi local non délocalisable. Nous décrivons dans le volet « justifications de la procédure » les arguments de ce choix d'identifier ces bâtiments comme pouvant bénéficier d'un changement de destination.

~~e. La Tour Blanche-Cereles : Carrière « Le Claud de Peyrissou »~~

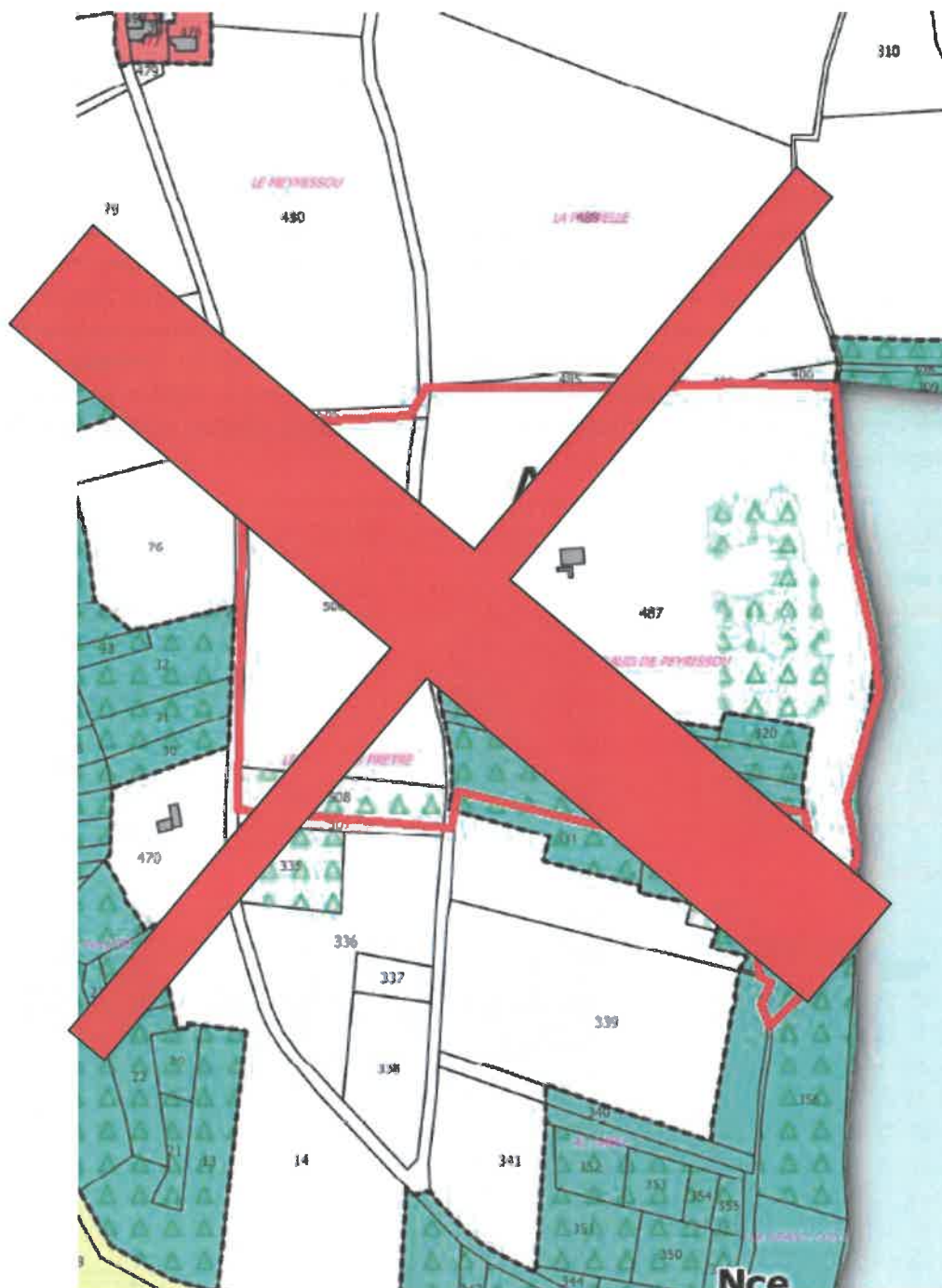
Cet élément fera l'objet d'une procédure à part. Il est retiré de la modification simplifiée n°3.

~~Les parcelles suivantes, sont situées au lieu dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs) en zone :~~

- ~~— Agricole pour les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508,~~
- ~~— Naturelle à vocation de continuité écologique pour les parcelles W 319, W 320, W 321, W 322, W 332.~~

Plan de l'emprise de la carrière existante :





~~Le règlement de la zone A, ni de la zone Nce, n'autorise pas l'exploitation de carrières. Notre règlement de PLUi-H a créé un zonage spécifique à ce type d'exploitation : il s'agit du zonage Nc (naturelle carrières), qui est désigné comme suit : « les zones Nc, délimitant les secteurs dédiés aux carrières, gravières et autres exploitations de matériaux ».~~

~~Il convient alors de rectifier l'erreur de zonage émise sur les parcelles susvisées puisque l'entreprise dispose d'un arrêté préfectoral d'exploitation tel que nous vous le présenterons ci-dessous.~~

3. La procédure à suivre

Par arrêté du 3 avril 2024, le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, Monsieur Didier BAZINET, a engagé la mise en œuvre de ladite modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le conseil communautaire se réunira en 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 dans les mairies de la Tour Blanche-Cercles, 1 place de Nanchapt 24320 La Tour Blanche-Cercles, de Ribérac, 7 Rue des Mobiles de Coulmiers, 24600 Ribérac, et Tocane Saint-Apre, 3 rue Saint-Apre 24350 Tocane Saint-Apre aux jours et heures habituels d'ouverture au public et au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC aux jours habituels d'ouverture au public ; une adresse mail dédiée sera également créée à cet effet.
- **Prévoir que les modalités de ladite mise à disposition seront portées à la connaissance du public** au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition au moyen :
 - d'un **affichage** de la délibération portant organisation de ladite mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles (Tocane Saint Apre et Verteillac) et en mairie de La Tour Blanche-Cercles, Ribérac et Tocane Saint-Apre 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 ses deux pôles pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;

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

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

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

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

Evaluation environnementale – MRAe (non incluse dans les PPA)

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

La modification n'est pas concernée par les articles L131-7 et L131-8 du code de l'urbanisme, induisant une évaluation environnementale systématique. Ainsi, une saisine de l'Autorité environnementale **pour examen au cas par cas** est requise étant donné qu'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle ni d'une réduction de surface de zone AU ou U. Le contenu attendu est indiqué à l'article R.104-34 du code de l'urbanisme.

4. Justificatifs de la procédure : identification de bâtiment pouvant changer de destination

Préambule

*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).*

Les changements de destination permettraient de répondre à différents axes de notre PADD et aux politiques publiques menées par la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

La rectification d'erreur matérielle permettrait de rectifier le zonage d'une carrière en exploitation mais également de répondre aux objectifs du PAD de notre PLUi-H.

i. Ribérac : projet de cabinet médical à domicile

La commune de Ribérac est la commune centrale de notre territoire qui regroupe 44 communes. Avec près de 4 000 habitants, Ribérac regroupe des services, équipements et commerces.

D'une part, la commune de Ribérac est classée en ZIP, c'est-à-dire en Zone d'Intervention Prioritaire » par l'Agence Régionale de Santé. Cette zone permet notamment aux médecins libéraux de bénéficier d'aides à l'installation de l'ARS.

D'autre part, la commune est dotée :

- **Centre départemental de Santé,**
- **Pôle départemental de Santé, « Pôle Santé du Ribéracois ».**
Le Pôle Santé est un espace innovant avec des installations neuves et performantes qui permet d'offrir aux patients une qualité de service. De plus, la pharmacie est incluse dans l'emprise du bâtiment du pôle de santé.
Ce pôle regroupe :
 - o Zone médicale : médecins généralistes, dentiste
 - o L'ostéopathie
 - o Zone kinésithérapie
 - o Espace Sport Santé : zone balnéothérapie et salle sport santé avec des sportifs diplômés aidant à la gestion des douleurs
 - o Zone soins : cabinets d'infirmières, psychologue, hypnothérapeute, podologue, sophrologue, sage-femme et ergothérapeute,
- **Cabinet médical dans le bourg.**

Enfin, récemment, un Centre d'Imagerie Médicale comprenant « IRM et Scan » a été autorisé sur la commune de Ribérac.

Ce nouveau centre permettra d'élargir le panel des examens médicaux proposés localement, avec un temps réduit dans les prises de rendez-vous mais également une réduction du temps de trajet pour les habitants qui devaient la plupart du temps aller sur Périgueux ou Angoulême pour réaliser leurs examens médicaux requérant une technologie et des équipements spécifiques.

Ainsi, la commune de Ribérac, malgré un climat de désert médical tente d'héberger autant que faire ce peu les services médicaux le plus complet, tel que l'objective notre PADD :

Axe 1– Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux

1.2. Une offre d'équipements et de services adaptée au territoire et à la population et la prise en compte des risques
--

Réaffirmer la commune de Ribérac comme le pôle central de services, d'équipements et de commerces

Cependant, malgré la présence de ces services existants ou en prévision, l'offre médicale reste fragile pour couvrir les besoins des habitants du Ribéracois. L'arrivée d'un nouveau médecin sur notre territoire est une réelle opportunité qu'il convient de défendre et préserver.

Pour cela, nous souhaitons permettre le changement de destination de la maison d'habitation de la médecin généraliste (inscrite à l'ordre des médecins de la Dordogne) pour qu'elle puisse ouvrir son cabinet médicale à domicile.

Vous trouverez en pièce jointe, la fiche de changement de destination.

ii. Tocane Saint-Apre : projet du château de Fayolle

Le domaine de Fayolle est situé sur la commune de Tocane Saint-Apre. Ce domaine se compose du château de Fayolle de bâtiments annexes (granges et écurie), d'une maison contemporaine et de 55 hectares de terres. Ce bien exceptionnel a été mis en vente en 2022.

La SAFER a été en charge de la mise en vente des lots afin d'assurer une préservation de ces terres identifiées en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) du Périgord Ribéracois. Plusieurs lots ont été constitués sur presque 300 hectares de terres.

Madame et Monsieur MANGERET se sont positionnés sur l'achat d'un lot comprenant le château et de ses annexes ainsi que sur 55 hectares.

Le restant des terres ayant été vendu au monde agricole afin de permettre la continuité de l'exploitation des terres.

De plus, les terres incluses dans le lot du château seront exploitées soit via une « convention de mise à disposition d'immeuble ruraux à une SAFER », soit un bail précaire.

Les porteurs de projet souhaitent développer une offre touristique et culturelle inédite sur le territoire du Périgord Ribéracois.

Les enjeux principaux de leur projet s'orientent sur :

Le Tourisme

La dimension patrimoniale

Forte de son patrimoine, la commune de Tocane Saint-Apre, membre de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, abrite un château emblématique composé en deux corps de logis attenants, l'un datant du troisième quart du XVIII^{ème} siècle (1766) (en façade au Nord-Est) et l'autre datant du quatrième quart du XIX^{ème} siècle (1893).

De plus, par arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont été inscrits au titre des monuments historiques. Ce patrimoine est d'autant plus intéressant qu'il est préservé par le code du patrimoine.

Ce domaine est idéalement situé en termes d'attractivité touristique puisqu'il se situe à proximité de Périgueux, Aubeterre-sur-Dronne, Brantôme en Périgord et Bourdeilles.

Plus largement, il est desservi par des voies de circulations routières rapides (autoroute et réseau départemental), des aéroports internationaux incluant Bordeaux.

Ce château a pendant de nombreuses années été fermé au public. L'objectif des nouveaux propriétaires est de l'ouvrir au public, qu'il soit résident du territoire ou touristes, afin qu'il découvre l'histoire de ce château.

En effet, des visites patrimoniales seraient organisées. Elles se feraient sous forme de visites-enquêtes animées par des comédiens au sein même du château. Ce format permettra de découvrir l'histoire de manière ludique et éducative.

Madame et Monsieur MANGERET souhaitent devenir acteur du tissu économique local en permettant une visibilité de notre territoire rural en pleine émergence touristique.

Ce projet s'inscrit dans les orientations prioritaires validées par les élus en matière de développement touristique, à savoir :

- le développement des activités de pleine nature, culturelles et sportives afin de découvrir le patrimoine gastronomique, artisanal et naturel ;
- le développement du tourisme d'immersion/d'expérience ;
- le développements d'activités touristiques pérennes hors période estivale (juin-juillet-aout) afin de diversifier les types de publics visés ;
- la diversification et montée en gamme de l'offre (logements insolites/de groupe, tourisme d'immersion/d'expérience via les nouvelles technologies, festivités).

L'émergence touristique de notre territoire est impulsée par un portage politique de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois qui récemment a développé une marque territoriale pour asseoir sa visibilité et pertinence en Périgord Vert.

La création de la **marque Périgord Inattendu** s'inscrit dans une démarche originale associant 2 Communautés de communes, 2 Offices de Tourisme pour créer une identité destinée à accroître leur notoriété et leur visibilité.

Cette marque est identifiable par la création d'un logo unique traduisant les valeurs de notre territoire. Les atouts paysagers (Forêt de la Double, la Dronne et ses étangs) et patrimoniaux (châteaux, petits patrimoines, etc...) sont notamment mis à l'honneur, ainsi que nos artisans d'art et la gastronomie.

Les valeurs de liberté, curiosité, sérénité et de partage sont mises en avant pour donner envie aux touristes de faire un arrêt dans notre Périgord Inattendu, terre des nouveaux explorateurs.

Les objectifs de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, au travers de la mise en œuvre opérationnelle de la compétence Développement Touristique, et le projet visé, répondent pleinement au PADD :

Axe 3 – Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
--

3.2. Mettre en valeur la qualité des paysages et du patrimoine

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

La dimension économique

Le projet des porteurs s'inscrit idéalement dans la politique menée sur notre territoire puisqu'ils proposent une ouverture au public du château, ainsi qu'une offre hôtelière quasi-inexistante sur les 44 communes membres. En effet, seule la commune de Ribérac (24600) dispose d'un hôtel. Une annexe du château serait rénovée pour y réaliser une quinzaine de chambres 4 étoiles, et 5 suites de luxe seraient créées au sein même du château.

Pour compléter cette offre, un restaurant serait également ouvert.

Ce projet serait créateur d'emplois puisqu'en plus des dirigeants, un maître de maison, un apprenti maître de maison, un chef de projet opérationnel pour le suivi des événements culturels, des mariages et séminaires, des réceptionnistes, des femmes de chambres, des employés de restauration polyvalents, des cuisiniers, agent d'entretiens et comédiens seraient recrutés notamment pour la saison d'avril à novembre.

Une nouvelle fois, le projet s'inscrit pleinement dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

4.4 Pérenniser et développer l'activité touristique

4.5 Favoriser certaines activités spécifiques qui participent à la dynamique du territoire : activités spécifiques liés au tourisme

La culture et le loisir

La culture

D'une part, les visites guidées seront animées par des comédiens. Cette dimension artistique confèrera une originalité et une exclusivité sur notre territoire.

D'autre part, seront organisés des évènements culturels qui mobilisent les compétences fortes des dirigeants.

Les évènements suivants pourraient être mis en place :

- Evènements annuels à fort potentiel de type grand spectacle immersif
- Evènements « fil rouge » pour découvrir le château

Les loisirs

Le Domaine de Fayolle, en plus de disposer d'un domaine bâti exceptionnel dispose également d'un environnement de pleine nature propice aux activités de pleine air (outdoor).

En effet, il sera possible de faire des activités de randonnées, des balades à vélo, etc... des évènements sportifs pourront également être organisé de type trail ou rendez-vous équestre. Des parcours pédestres seront aménagés dans le parc du château.

Cette mise en valeur de la nature et les activités de pleine air (outdoor), sont des activités pleinement soutenues par la Communauté de communes, qui l'a également traduite dans son PADD :

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

4.4 Pérenniser et développer l'activité touristique

Conforter le maillage des sentiers de randonnées
--

L'évènementiel

Enfin, l'offre sera complétée par un volet évènementiel puisque les porteurs prévoient d'une part l'organisation d'évènements familiaux (mariage, réception, etc...) et d'autre part, des évènements d'affaires tel que des espaces de travail équipés, des évènements entre partenaires, entreprises, en famille dits « corporate » de grande envergure avec la possibilité de privatiser le château.

Les éléments présentés de manière succincte ci-dessous, sont développés dans le document annexé à la note de présentation afin de vous permettre d'appréhender de son entièreté le projet de Madame et Monsieur MANGERET.

Vous trouverez en pièce jointe, les fiches de changement de destination.

iii. — La Tour Blanche Cercles : exploitation de carrières

Supprimer de la procédure de modification simplifiée n°3

~~La commune de la Tour Blanche Cercles compose l'un des deux pôles dit intermédiaire de notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce pôle intermédiaire est composé de cette première et de la commune de Verteillac.~~

~~Notre PADD prévoit notamment comme objectif :~~

Axe 3 — Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale

3.4 Pérenniser et valoriser les ressources naturelles, notamment liées à l'eau

Permettre le maintien voire le développement des activités de granulats

~~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, et notamment un dédié aux carrières. Est ressorti de ce travail différents zonages et identification de carrières notamment sur la commune de Bourg des Maisons.~~

~~Les éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront maintenus malgré le changement de zonage.~~

~~Or, nous avons omis d'ajouter la carrière de l'établissement LEFORSAS, située 913 route des Etangs, sur la commune de la Tour Blanche Cercles.~~

~~Suite à une sollicitation du propriétaire, et afin de ne pas être soumis à la jurisprudence du Conseil d'Etat, 18 février 2019 précisant qu'il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Les dispositions doivent être écartées quand elles sont affectées d'une illégalité.~~

~~Au regard des différents arrêtés d'exploitations (en annexe) de l'entreprise LEFORSAS et afin de répondre aux objectifs de notre PADD et de pérenniser cette entreprise sur notre territoire, nous souhaitons procéder à la modification d'une erreur matérielle, en zonant les parcelles du Claud de Peyrisseau en zone Nc.~~

En définitive,

Les changements de destination et la rectification de l'erreur 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.

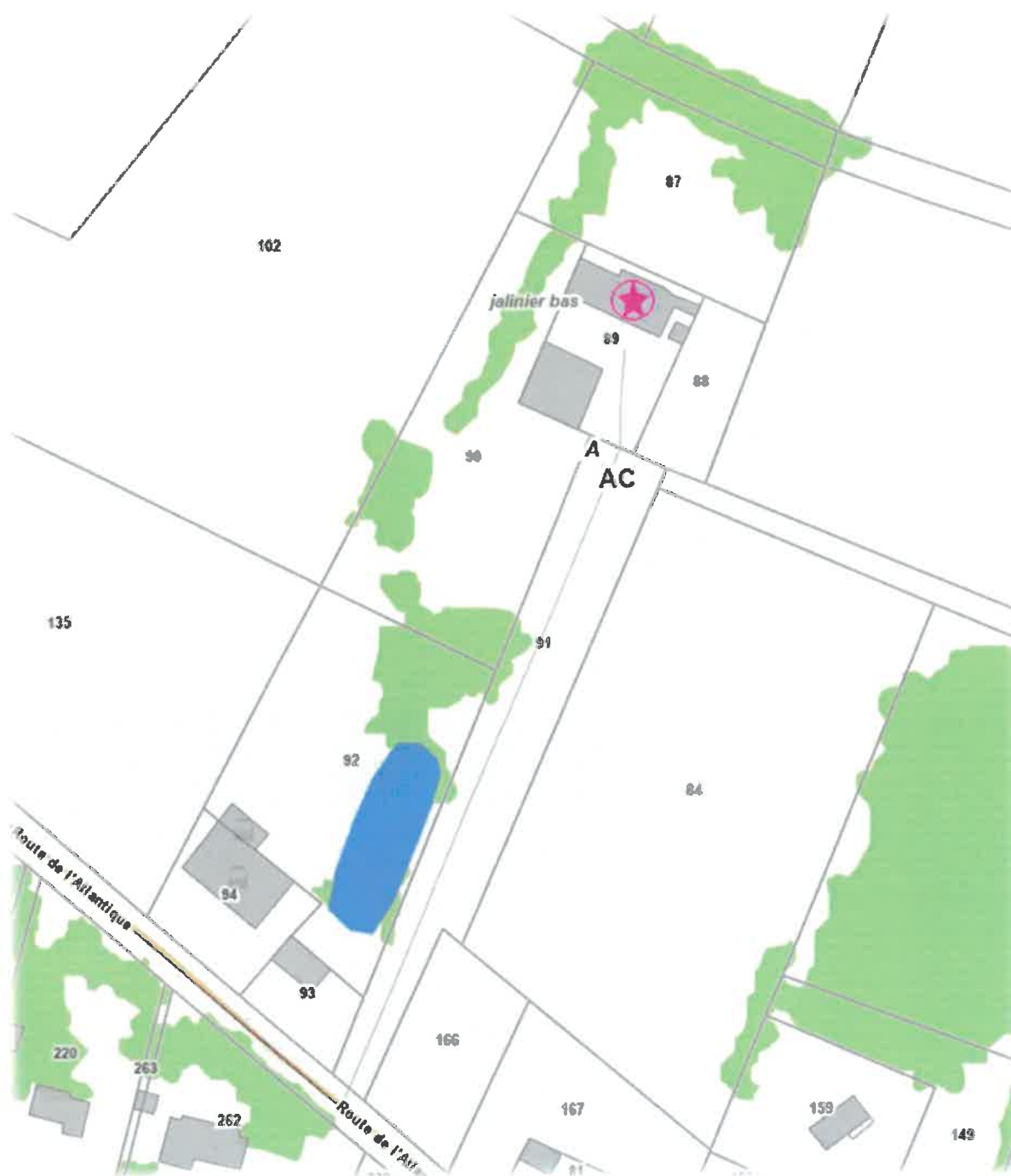
Cette modification simplifiée du PLUi n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

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

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

III. Les plans de zonage après la modification simplifiée

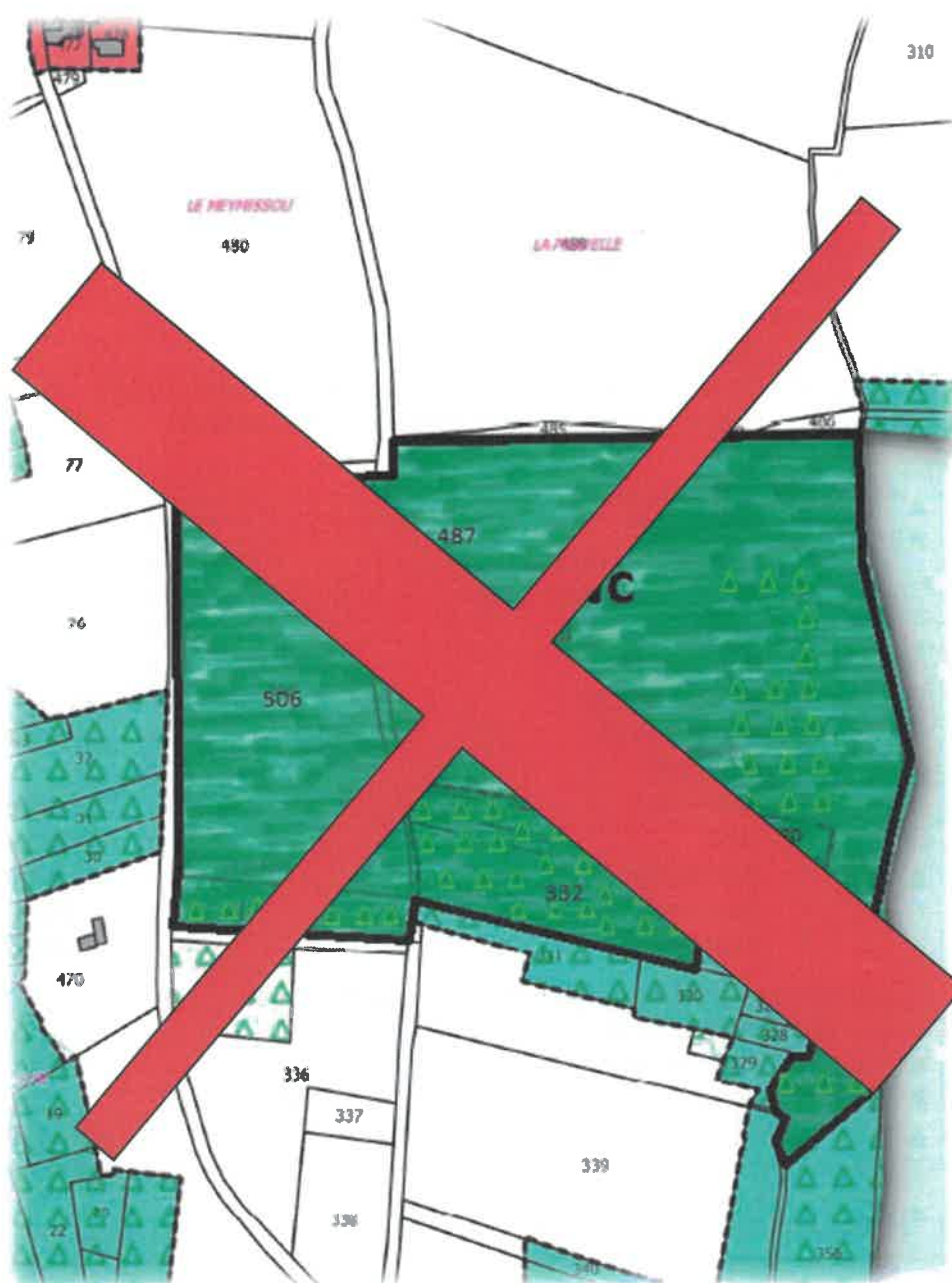
Ribérac



Tocane Saint-Apre



La Tour Blanche-Cercles



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 :

- Monsieur le Préfet de la Dordogne
- Les services de l'État et notamment le Service Planification de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
- Les présidents du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Dordogne
- Le Président du SCOT du Périgord Vert
- Les communes voisines, et EPCI limitrophes
 - EPCI limitrophes
 - Communauté de communes du Pays de Saint Aulaye
 - Communauté de communes de Dronne et Belle
 - Communes voisines

▪ Villetoureix ▪ Saint Méard de Dronne ▪ Saint Martin de Ribérac ▪ Vanxains ▪ Bourg-du-Bost ▪ Combéranché et Epeluche ▪ Allemans ▪ Lisle, ▪ Montagnier, ▪ Douchapt ▪ Segonzac	▪ Saint-Victor ▪ Grand-Brassac ▪ Tocane Saint-Apre ▪ Ribérac ▪ La Tour Blanche ▪ Cercles ▪ Saint Just ▪ La Chapelle Montabourlet ▪ Chapdeuil ▪ Verteillac ▪ Cherval ▪ Gouts Rossignol
---	---
- 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.

AR Prefecture

024-200040400-20240403-2024_04-AU
Reçu le 03/04/2024

ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PERIGORD RIBERACOIS

Le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2021 et exécutoire depuis le 15 novembre 2021, modifié le 30 septembre 2022 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLUi-H pour les motifs suivants :

- Ajout de changements de destination sur les communes :
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni, enfin, d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération intercommunal ou du maire qui établit le projet de modification,

ARRÊTE

Article 1

Une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est engagée en vue de permettre l'ajout de changements de destination sur deux communes du territoire : Tocane Saint-Apre, au lieu-dit du Château de Fayolle et Ribérac au lieu-dit Jalinier Bas et la rectification d'une erreur matérielle de zonage sur un site exploité par autorisation préfectorale en tant que carrières.

AR Prefecture

024-200040400-20240403-2024_04-AU
Reçu le 03/04/2024

Article 2

Cette procédure sera conduite conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48. Le projet de modification fera l'objet :

- d'une notification aux personnes publiques associées,
- d'une mise à disposition du public.

Article 3

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (11 rue Couleau BP 10 24600 Ribérac), et dans ses deux pôles (basés à Tocane Saint-Apre et à Verteillac) et dans les mairies de La Tour Blanche-Cercles, Ribérac et Tocane Saint-Apre.

Signé électroniquement le 03/04/2024 à 09:17
par Didier BAZINET



Signature numérique de Didier BAZINET
PRESIDENT
Le 03/04/2024 09:16:48

Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : RIBERAC

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AC 89

Le bâtiment est-il raccordé ?

☐ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ à un réseau d'assainissement ?	Oui	☐	Non	☒
☐ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	☒	Non	☐

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

☐ si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	☐	Non	☐
☐ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	☐	Non	☐

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui ☐ Non ☒

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui ☒ Non ☐

Etat du bâtiment ? (merci de joindre une (des) photo (s))

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est actuellement habité. Il s'agit d'une maison d'habitation en état d'usage.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Cf photo
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :
.....
.....

Quelle est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation ☒
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) ☒
- Hôtel ☐
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) ☐
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) ☐
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :.....) ☐
- Commerce (précisez lequel :.....) ☐

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation ☒
 - Exploitation agricole ☐
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....
 - Autre ☐ (préciser) :
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures ☒
 - Prairies ☒
 - Landes/terres en friche ☐
 - Autre ☒ (préciser) : jardin
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui ☐ Non ☐
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? NON
sous quel mode de faire-valoir ?

- Fermage/métayage ☐
- Autre ☐ (préciser) :
- De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui ☐ Non ☒

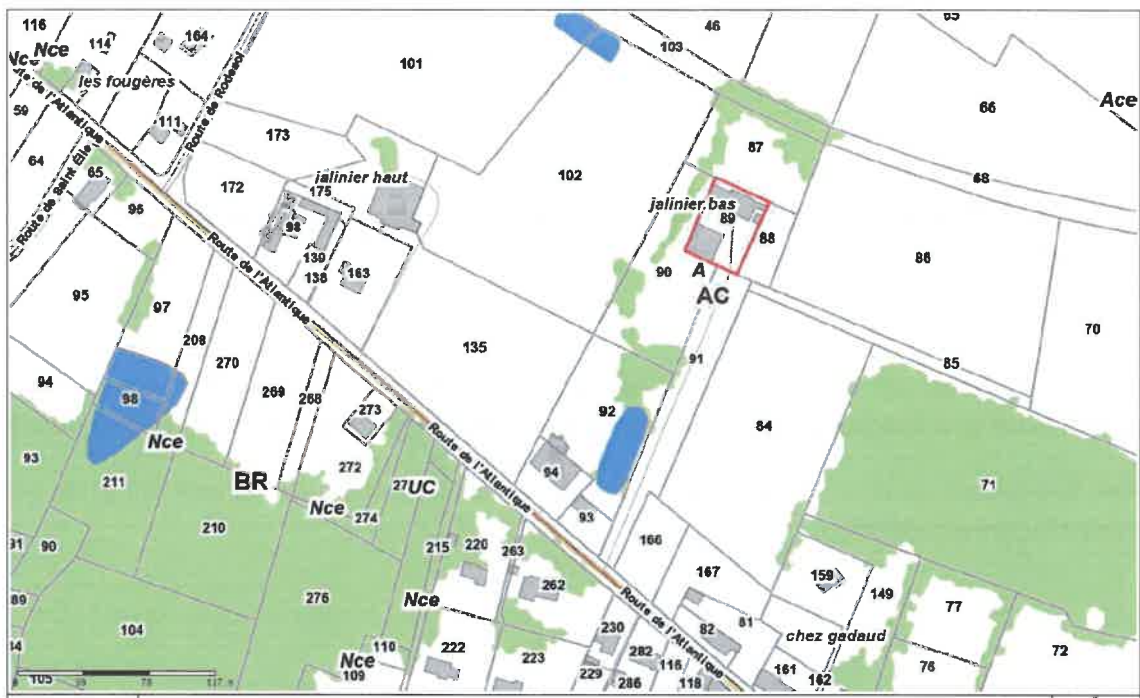
Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

Le projet consiste à avoir un usage mixte pour le bâtiment.

Le bâtiment actuel est depuis toujours une maison d'habitation. En raison de l'achat de cette habitation par un médecin généraliste, celle-ci souhaite y faire également son activité professionnelle.

Ainsi, le bâtiment aurait un usage mixte : habitation et cabinet médical par un médecin généraliste inscrit à l'ordre des médecins.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos du bâtiment objet du changement de destination



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 145

Le bâtiment est-il raccordé ?

○ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ à un réseau d'assainissement ?	Oui	O	Non	x
○ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	O

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

• si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	O	Non	O
○ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	O	Non	O

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui O Non x

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ? **Cela n'est pas un bâtiment agricole mais le Château de Fayolle.**
- Définitivement ? Oui ☒ Non ☐

Etat du bâtiment ? **(merci de joindre une (des) photo (s))**

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est le Château de Fayolle.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Non.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) : Château du quart du XIXème siècle. Un arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont été inscrits au titre des monuments historiques

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation ☒
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) ☐
- Hôtel ☒
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) ☒
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) ☐
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :) ☐
- Commerce (précisez lequel : **accueil / billetterie / visites touristiques, snack (restauration)**) ☒

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation ☐
 - Exploitation agricole ☐
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?
 - **Autre** ☒ (préciser) : **parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures ☐
 - **Prairies** ☒
 - Landes/terres en friche ☐
 - Autre ☐ (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui ☐ Non ☐
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage ☐
 - Autre ☐ (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui ☐ Non ☒

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

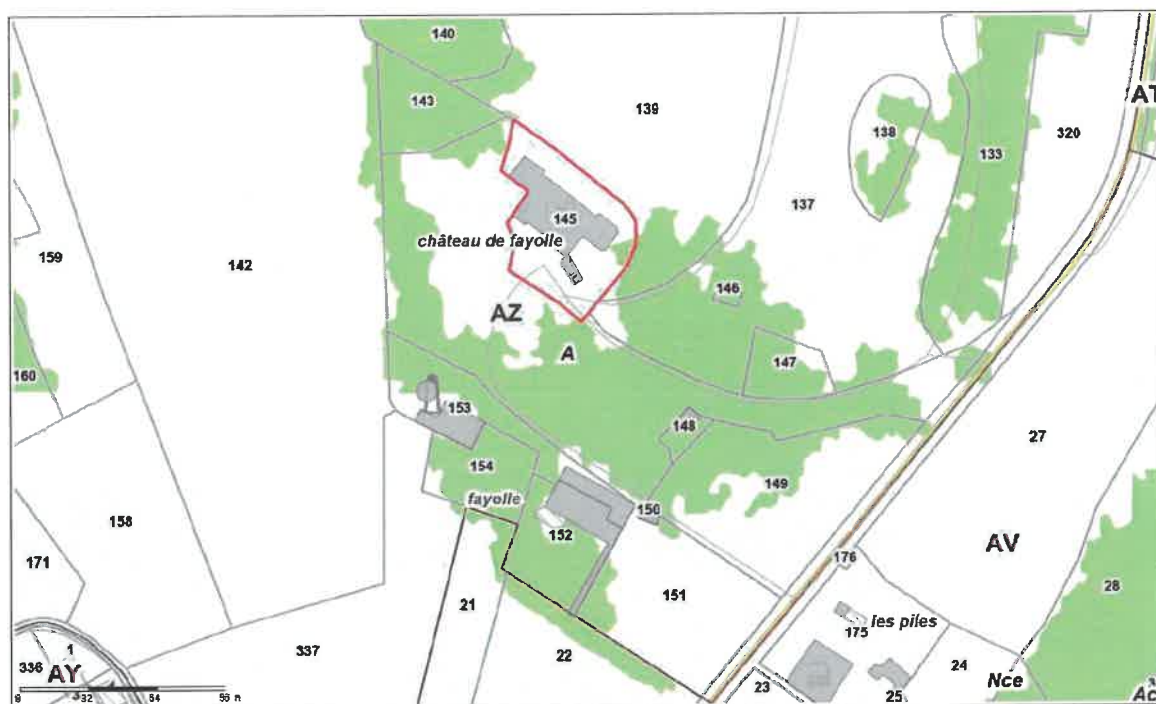
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant d'habitation doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter pour permettre au Château d'ouvrir au public pour que toutes et tous puissent découvrir ce lieu inédit en Ribéracois.

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos du château de Fayolle



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « **Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :**
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 153

Le bâtiment est-il raccordé ?

☐ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	☒	Non	☐
☐ à un réseau d'assainissement ?	Oui	☐	Non	☒
☐ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	☒	Non	☐

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

Oui ☐ Non ☒

- si oui est-il proche de la retraite ?

Oui	☐	Non	☐
-----	-----------------------	-----	-----------------------
- si oui, un repreneur est-il prévu ?

Oui	☐	Non	☐
-----	-----------------------	-----	-----------------------

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui ☐ Non ☒

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui **X** Non **O**

Etat du bâtiment ? (merci de joindre une (des) photo (s))

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est une ancienne grange traditionnelle avec un ancien pressoir à vin.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Oui.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation **O**
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) **O**
- Hôtel **x**
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) **x**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) **O**
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :) **O**
- Commerce (précisez lequel : **accueil / salle de réception / restaurant / hôtel / ...**) **x**

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation **x (château)**
 - Exploitation agricole **O**
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?
 - **Autre x (préciser) : parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château, château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures **O**
 - **Prairies** **x**
 - Landes/terres en friche **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui **O** Non **O**
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui **O** Non **x**

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

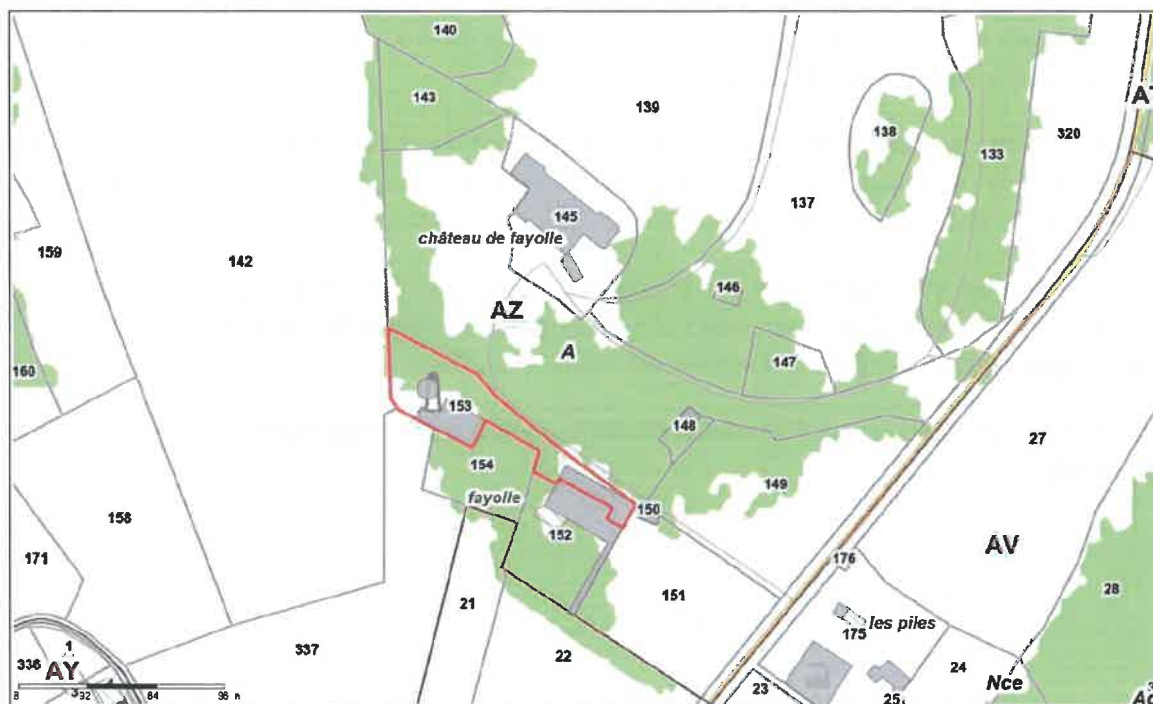
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant une grange (qui a perdu cette vocation depuis de nombreuses années) doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter (hôtel, restaurant, accueil public, réception, séminaire, événementiel...).

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos de la grange



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 152

Le bâtiment est-il raccordé ?

○ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ à un réseau d'assainissement ?	Oui	O	Non	x
○ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	O

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

• si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	O	Non	O
○ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	O	Non	O

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui	O	Non	x
-----	---	-----	---

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui **X** Non **O**

Etat du bâtiment ? (**merci de joindre une (des) photo (s)**)

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est une ancienne grange traditionnelle.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Oui.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation (maison de gardien, saisonniers, employés) **x**
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) **O**
- Hôtel **x**
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) **x**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) **O**
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :.....) **O**
- Commerce (précisez lequel : **accueil / salle de réception / restaurant / hôtel / ...**) **x**

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation **x (château)**
 - Exploitation agricole **O**
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....
 - Autre **x** (préciser) : **parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château, château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures **O**
 - **Prairies** **x**
 - Landes/terres en friche **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui **O** Non **O**
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui **O** Non **x**

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

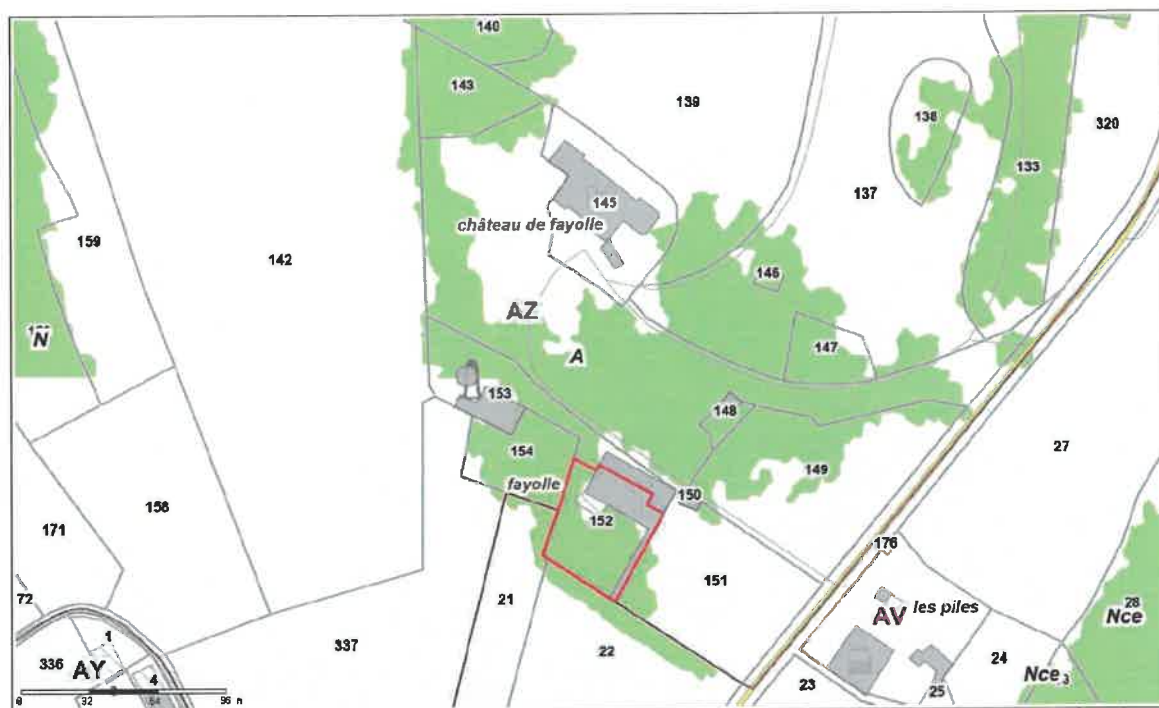
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant une grange (qui n'a plus cette utilité depuis de nombreuses années) doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter (hôtel, restaurant, accueil public, réception, séminaire, événementiel...).

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos de la grange



CHATEAU DE FAYOLLE

FLORENCE & GRÉGOR
MANGERET



PROJET D'ACQUISITION CHATEAU & DOMAINE

JUILLET 2023

SOMMAIRE

01

PRÉAMBULE

02

LES PORTEURS DE PROJET &
LEURS PARTENAIRES

03

LE CHATEAU & SON DOMAINE

04

L'ACQUISITION

05

L'ENVIRONNEMENT
TOURISTIQUE DU PROJET

06

L'AMBITION ET LA
PROMESSE DU PROJET

07

L'EXPLOITATION

08

LA STRATÉGIE COMMERCIALE
& DE COMMUNICATION

ANNEXES

01 PRÉAMBULE

Un rêve, un projet, une ambition...

Depuis plusieurs années nous poursuivons un rêve... découvrir un lieu magique, un lieu extraordinaire, un lieu dans lequel nous pourrions à la fois vivre, mais aussi recevoir, et surtout offrir au plus grand nombre une expérience unique.

Nous parcourons à cet effet le Périgord Vert et plus particulièrement le Ribéraçois, région chère à notre cœur.

Et le destin nous a guidés vers un bijou architectural dont la beauté époustouflante nous a immédiatement transportés : le Château de Fayolle à Tocane-St-Apre.

Ce joyau du territoire ribéraçois regorge de trésors cachés et mérite non seulement de renaître mais aussi de se faire connaître dans toute la région, dans tout l'Hexagone et même au-delà de nos frontières.

Notre souhait est de faire revivre, grâce à notre savoir-faire et à notre expérience, ce monument à nul autre pareil à travers un programme culturel, événementiel et touristique hors du commun.

Notre ambition est de devenir un acteur local et de dynamiser le tissu économique tout en contribuant à faire rayonner la région et ses richesses : le Château de Fayolle, par son incroyable prestance, sera notre allié pour ce projet de grande envergure que nous comptons mener à bien avec toute la passion qui nous anime...



02 LES PORTEURS DU PROJET



Nous deux

Passionnés & amoureux
Amoureux du Périgord
Créateurs d'émotions
Le Goût des autres
L'envie de recevoir
Aimer donner du bonheur
Un sens inné de l'organisation et de l'accueil

Une rencontre unique entre une périgourdine et un ligérien, de 10 ans son cadet. La rencontre entre la force et la douceur, la réalité et le rêve, l'ambition et l'audace, la ferueur et la constance...

Greg est un tourbillon : il invente, crée sans cesse, travaille sans relâche, se passionne pour tout ce qu'il touche. Et c'est aussi un mari et un père très attentionné.

Florence est une fée : c'est la bienveillance même, son plus grand bonheur est que les gens soient heureux autour d'elle, c'est sa raison d'être.

C'est un projet professionnel, humain, sensationnel, fou. C'est l'alliance de l'expérience et de la bienveillance, soutenu par leurs enfants, Vladimir et Adonis, qui suivent avec grand intérêt cette aventure extraordinaire.

"Le Château de Foyolle doit retrouver sa beauté et sa gloire d'autan. Nous ne posséderons jamais le Château de Foyolle, il appartient à l'Histoire... mais s'il accepte que nous lui rendions son âme d'autrefois, nous lui rendrons hommage avec des projets pharaoniques qui mettront sa beauté en lumière et feront rayonner la merveilleuse région du Périgord Vert, si chère à notre cœur..."



*Florence
Masselin Mangeret*

Née à Bergerac en 1967, Florence est un enfant du pays qui a grandi à St Sulpice de Roumagnac.

Après avoir parcouru le monde avec ses parents, elle obtient un bac littéraire à Bergerac en 1986, entame une faculté d'anglais puis décide d'entrer dans la vie active. La vie l'amène à s'installer dans une petite ville de la Loire, Roanne, dans laquelle elle tient un restaurant (type bouchon lyonnais) pendant près de 20 ans. Elle garde un souvenir impérissable de toutes les rencontres avec ses clients, devenus pour la plupart des habitués et pour certains des amis.

A la vente de celui-ci, elle devient commerciale dans l'entreprise Active Travel & Language, (société référente dans le secteur des séjours linguistiques) fondée par les parents de Grégory Mangeret. Son investissement sans faille lui permet d'obtenir quelques années plus tard le poste de cadre commerciale.

Depuis plus de 15 ans, elle organise des séjours linguistiques sur mesure pour les jeunes et les adultes désirant parfaire leurs connaissances linguistiques et découvrir de nouvelles cultures pour leur plus grand bonheur.

Son objectif est de toujours apporter un service sur mesure à ses clients afin que leur séjour leur procure une satisfaction totale et leur laisse un souvenir impérissable. Et ses maîtres mots sont : écoute, réactivité et bienveillance.

Florence exerce cette activité à son compte et ce depuis octobre 2022 avec l'objectif de pouvoir coordonner à la fois son travail de **conseillère en séjours linguistiques** et l'investissement nécessaire dans l'exploitation du château de Foyolle.



*Grégory
Mangeret*

Né à Roanne (42) en 1977, Grégory fait ses études à Clermont-Ferrand (Prépa HEC) puis à Paris dans une grande école de Commerce (ISG).

Passionné du monde des médias et de l'événementiel, Grégory effectue la première partie de sa carrière (environ 15 années) au sein du **Groupe TF1** avec une évolution constante entre business de diversification des médias et des artistes : commercialisation des licences d'artistes (Star Academy, Gad Elmaleh, Christophe Willem, Hélène Ségara...), création et développement du département Merchandising de TF1 pour les tournées de concerts et spectacles... A son départ du Groupe en 2014, Grégory est Responsable du département spectacles de TF1 avec de nombreuses productions à son actif.

Tournée The Voice, Danse avec les Stars, comédies musicales Mozart L'Opéra Rock, Roi Soleil, 1789...

En 2014, il crée et dirige son entreprise de production et organisation d'événements : **Les Productions Adonis**

Expositions blockbuster, immersion au cœur de monuments parisiens iconiques, visites théâtralisées... Les Productions Adonis, ce sont des projets d'envergure uniques, des événements grand public où se mêlent Culture et Divertissement.

Depuis, de nombreux événements culturels de grande ampleur portés par Les Productions Adonis ont rayonné en France avec plusieurs millions de spectateurs ayant pu découvrir des projets tels que : Expositions Ramesses (actuellement), Toutankhamon, Star Wars, Harry Potter, Inside Opéra, Inside PSG...

LES PRODUCTIONS ADONIS : QUAND SPECTACLE ET CULTURE NE FONT QU'UN...



1

EXPOSITIONS BLOCKBUSTERS

Des expositions internationales grandioses et populaires accessibles au plus grand nombre.

2

EXPERIENCES IMMERSIVES

Des expériences grandeur nature offrant une immersion dans des univers exceptionnels, au cœur de lieux iconiques.

3

VISITES SPECTACLES

Des visites théâtralisées dans les plus beaux quartiers de Paris, animées par un groupe de plus de 40 comédiens.

4

HUMOUR

Production et développement d'artistes humoristes destinés à un large public.

Les Productions Adonis, c'est l'alchimie entre le Divertissement grand public et la Culture pour tous ! Spécialisées dans la production d'événements grand public, Les Productions Adonis sont au cœur de projets de grande ampleur et à fort retentissement médiatique dans le domaine du spectacle et de la culture.

ENTERTAINMENT



CULTURE



IMMERSIF



SENSATIONNEL



2023



2022



PROJET 2024



2015



2018-19

INSIDE



2017-18

INSIDE



Visites Spectacles
+ de 800
représentations par
an



Alexis Le Rossignol



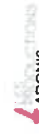
Matthieu Penchinat



GREGORY MANGERET

Fondateur des Productions Adonis

(...) Avec les Productions Adonis, je compte remettre le sens du spectacle au cœur de la Culture afin de la rendre attrayante, accessible et surtout vivante. Les événements culturels de demain doivent être fédérateurs, ludiques et spectaculaires...



ADONIS

@productionsadonis
www.productionsadonis.com



Paris Spectacles
@parisspectacles
www.parisspectacles.com

LES INTERVENANTS



Cabinet d'ingénierie spécialisé dans la valorisation et le développement des territoires et des sites touristiques

**PIERRE
CHRETIEN
ARCHITECTE**

Agence d'architecture, d'agencement et de design intérieur située en plein cœur du Périgord Vert



Cabinet d'expertise comptable, d'audit et de conseil. Collaboration avec Les Productions Adonis depuis sa création

LES ORGANISMES ASSOCIÉS AU PROJET

01

INITIATIVE PERIGORD

Prêt d'honneur de 40k€



03

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU
PERIGORD
RIBÉRACOIS**



02

**NOUVELLE AQUITAINE
CROISSANCE
TOURISME (en cours)**



04

**RÉGION NOUVELLE
AQUITAINE,
DRAC...**



03 LE CHÂTEAU & SON DOMAINE

Le domaine de Fayolle, situé sur le territoire de la commune de TOCANE-SAINT-APRE (Dordogne) Le château de Fayolle consiste en une importante construction composée de deux corps de logis attenants, l'un datant du troisième quart du XVIIIème siècle (1766) (en façade au Nord-Est), l'autre datant du quatrième quart du XIXème siècle (1893).

Le château renferme une multitude de trésors dont un théâtre d'époque, de sublimes salons, de nombreuses chambres et une chapelle sacralisée !

Il suscite la curiosité et toutes sortes de légendes par son histoire et son imposante architecture. Son côté inaccessible renforce son attractivité naturelle.



NB : Par un arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont fait l'objet d'une mesure de protection par inscription, à l'époque, à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

CHÂTEAU

2000 m²

GRANGE N°1

260 m²

GRANDE N°2

380 m²

MAISON

CONTEMPORAINE

300 m²

BOIS & TERRES

55 Hectares

1 ECURIE

1 PISCINE

Un projet unique en son genre et hors norme



04 L'ACQUISITION

L'acquisition du château et des 55 HA est estimée à 1,3M€ auxquels il faudra ajouter le coût des travaux de rénovation et d'adaptation d'environ 3M€ pour que le projet puisse être viable immédiatement.

Nous prévoyons un investissement ultérieur échelonné dans le temps pour atteindre à objectif 5 ans un rendement optimal de l'exploitation.
Puis tous les 3 ans, nous consacrerons un budget de 200/300K€ dédié à un entretien spécifique du château afin de préserver le château et son domaine en bon état.



ACHAT DU DOMAINE & TRAVAUX

La phase 1 qui doit être prise en considération dans le projet d'acquisition en cours comprend l'achat du domaine ainsi que les travaux permettant une exploitation immédiate sur les 3 volets du projet :
Événementiel culturel
Hôtellerie
Réceptif



PROCESS D'ACQUISITION DU BIEN

Le château est mis en vente via la Safer et la parution (Référence dossier : XA 24 23 0023 o) pour un appel à candidature entre le 15 juin et le 30 juin 2023

ATTRIBUTION DES LOTS

L'attribution des lots sera décidée lors d'une des commissions des instances consultatives prévue le 19 octobre 2023 (date à confirmer).

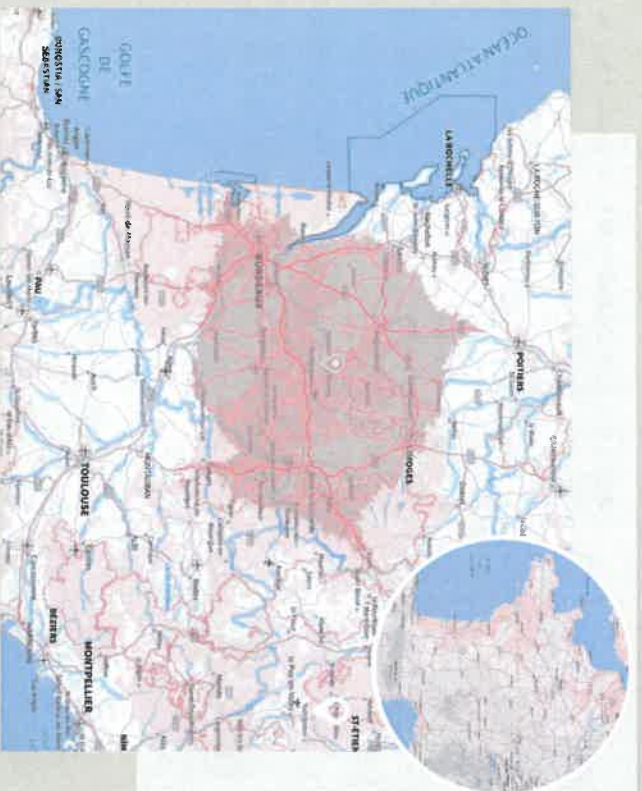


ACCORD DE FINANCEMENT

L'accord de financement doit être validé avant le 25 septembre 2023 pour être présenté en commission d'attribution.



05 L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE DU PROJET



Carte Isochrone 1h30

Isochrone 1h30 à 1h30, Bordeaux et Libourne, Angoulême, Brive, Périgord Noir, Pétignieux, Bergerac,, des marchés potentiels de clientèles évidents pour l'ensemble de l'offre de prestations ambitionnée pour le château de Fayolle (Hôtel, séminaires et mariages, événementiels divers)

Le domaine de Fayolle est situé au Sud, et pour partie à l'Ouest, du bourg de TOCANE SAINT APRE, à proximité de sites très prisés des touristes:

- Périgueux (Préfecture Dordogne) : 22 km
- Aubeterre sur Dronne (classement « plus beaux villages de France ») : 32 km
- Brantôme en Périgord (le venise du Périgord) : 27 km
- Bourdeilles : 18 km

Des axes de circulations simples et rapides via la route (autoroute et réseau secondaire de qualité), des aéroports internationaux incluant Bordeaux et à moins d'1h liaison route, Bergerac avec 4 compagnies, 13 destinations

- Le moment idéal pour créer et s'inscrire dans la démarche récente de développement touristique portée par la communauté de communes : marque de territoire, com institutionnelle, partenariats territoires voisins, département, Région Nouvelle Aquitaine
- Un territoire riche d'atouts touristiques (patrimoine, paysages, gastronomie, etc.) qui manque d'un projet majeur structurant
- Une dynamique de développement touristique en marche depuis 2022 qui se concrétise par l'apparition d'initiatives publiques et privées
- Les institutions publiques au soutien des projets privés
- Les pratiques touristiques ont évolué au bénéfice du tourisme rural suite à la crise sanitaire
- Les clientèles sont en quête de nouvelles pratiques de loisirs telles que les géocaching et autres escape games
- Les sites patrimoniaux connaissent un nouvel élan avec l'apport de nouvelles technologies
- Par l'absence d'offre touristique en hébergement ou en loisirs, les clientèles touristiques N/S et O/E circulent sur cette partie de la Dordogne mais ne s'arrêtent pas pour consommer le territoire
- Les besoins des clientèles touristiques évoluent vers un séjour en hébergement au calme afin de rayonner vers les attraits touristiques du Périgord
- Un besoin identifié d'offre hôtelière sur cette partie du Périgord

06 L'AMBITION ET LA PROMESSE DU PROJET

UN VOYAGE IMMERSIF AU COEUR DU 18^{ème} SIECLE

L'Ambition

Devenir un acteur local et dynamiser le tissu économique tout en contribuant à faire rayonner la région et ses richesses. Nous comptons mettre en relief un des joyaux du territoire, le château de Fayolle, à travers un programme événementiel et touristique ambitieux. L'objectif est de proposer une offre culturelle, touristique et événementielle de avril à novembre dans un lieu d'exception en Périgord vert.

Il s'agit de faire revivre le château de Fayolle, un bijou du Périgord, en déployant 3 volets business:

- 1/ Production d'Événements Culturels et Divertissements ouverts au grand public
- 2/ Hôtellerie de charme
- 3/ Offre d'Événementiels type mariages

La Promesse

- Une expérience immersive unique et inoubliable
- Faire (re)vivre l'histoire du lieu et du Ribéraçois
- Un service personnalisé et attentionné
- Un emplacement stratégique



07 L'EXPLOITATION

OUVERTURE SAISONNIERE DE AVRIL A NOVEMBRE

Un projet qui repose sur des ambitions économiques fondées

Un risque financier maîtrisé par un projet qui diversifie les sources de chiffre d'affaires, capte des clientèles multiples et offre des perspectives de rentabilités immédiates :

Organisation d'événements culturels qui capitalisent sur les compétences fortes des dirigeants

- Événements annuels à fort potentiel type grand spectacle immersif: 1 à 3 événements récurrents chaque année
- Événements mensuels à résonance locale type concerts à la bougie: 1 événement unique chaque mois sur 2 ou 3 soirs
- Événements "fil rouge" pour découvrir le château: 1 visite-enquête animée par un comédien quasi quotidiennement 4 sessions/jour

Organisation d'événements familiaux

- Aménagement d'une grange pour l'accueil de mariages et autres événements

Tourisme d'affaire

- Mise à disposition d'espaces de travail équipés
- Événements corporate de grande envergure jusqu'à privatisation du château
- Offre de restauration diverse sur place

Hôtellerie de charme

- Création de 15 chambres (équivalent 4*) dans une grange annexe du château
- Création de 5 suites luxe au sein du château
- Offre de restauration diverse sur place

Visites patrimoniales

- Mise en scène de la découverte du château avec la création de visites-enquêtes animées par des comédiens au sein du château

- Activités de loisirs pleine nature**
- Randonnée, balade, vélo, etc
 - Événements sportifs (trail, rdv équestre)
 - Parcours pédestre
 - Piscine

N.B. :

Les week-ends hors événements culturels seront consacrés aux mariages

Accueil des séminaires ou autres événements entrepris en semaine en dehors des périodes scolaires

A noter que le château pourra ouvrir exceptionnellement pendant les vacances d'hiver dans le cas de la production d'événements autour de Noël tels que la fête de l'étoile (parcours d'illuminations sonorisées)

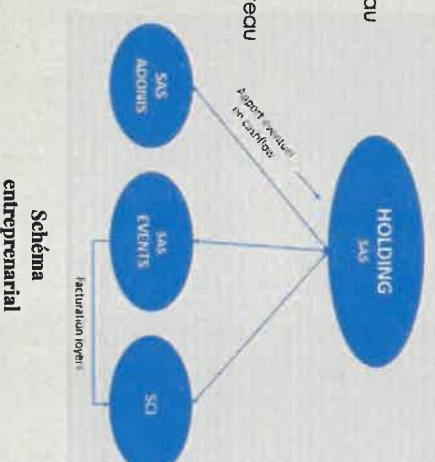


Schéma entrepreneurial

L'équipe d'exploitation:

- Dirigeants:** Florence Mangere (salariée à mi-temps) Grégory Mangere (non salarié)
- 1 Maître de maison pour la coordination des événements et le management des équipes opérationnelles (CDI)
 - 1 Apprenti pour assister le Maître de maison
 - 1 Chef de projet opérationnel pour le suivi des événements culturels, des mariages et des séminaires (CDI)
 - 3 réceptionnistes pour l'accueil principalement de la partie hôtellerie (CDD saison)
 - 3 femmes de chambres (CDD saison)
 - 4 employés de restauration polyvalents pour petits-déjeuners, séminaires... (CCDD saison)
 - 2 cuisiniers (CDD saison)
 - 1 agent d'entretien château + parc (CDD saison)
 - 1 équipe de 2 à 5 comédiens (intermittents du spectacle)

08 LA STRATEGIE COMMERCIALE ET DE COMMUNICATION

Focus sur la stratégie événementielle

PROJETS EN COPRODUCTION AVEC LES PRODUCTIONS

ADONIS

DURÉE
D'EXPLOITATION
2 semaines chaque été

PRIX D'UN BILLET
ADULTE
28€ttc

JAUGE MAXIMUM
18 000 spectateurs

Dans la lignée des projets développés par Les Productions Adonis, ces événements devront mêler Divertissement et Culture et être accessibles à un large public : La Culture pour Tous !

Ces événements n'ont pas vocation à être exploités sur une durée longue mais de manière ponctuelle. chaque année, dans le but de renforcer la dimension événementielle/premium de chaque projet avec l'ambition de fidéliser un public année après année.

Événement N°1 :

- ❖ Création d'un grand spectacle immersif afin de faire revivre le château au XVIIIème siècle avec des participants bénévoles locaux (dimension sociale). Création d'une association qui accueillera les comédiens bénévoles locaux (environ 100 pers.). Le temps du projet, ces bénévoles deviendront comédiens ce qui permettra de fédérer la population locale autour d'un projet commun de mise en valeur du patrimoine et du territoire.

Nous serons sur les codes des grands spectacles avec une mise en scène exceptionnelle. des costumes d'époques, de l'émotion...

Événements les années suivantes :

- ❖ La Fée de Fayolle

Création d'un parcours avec des illuminations extérieures (période de Noël) à proximité du château comme dans le domaine. « La forêt enchantée ». Dans cette dynamique, on peut imaginer développer l'offre sur site avec des mini-chalets tenus par des commerçants locaux...

- ❖ Festival Humour au Château

Organisation d'un événement à forte notoriété avec la programmation d'artistes humoristes. Nous pourrions envisager de créer une scène extérieure, face au château, le public positionné dans le parc bénéficierait avec le château en toile de fond d'un décor naturel.

Également, le théâtre à l'intérieur du château pourrait être utilisé pour cet événement. L'ambition serait d'être un passage « plaisir » qui deviendrait indispensable pour les humoristes de premier rang...



DURÉE
D'EXPLOITATION
2 à 3 jours pour chaque
événement

JAUGE MAXIMUM
500 spectateurs / jour

2 - Evénements mensuels à résonance locale

- ❖ Concerts à la bougie
Bénéficier du cadre solennel du château pour proposer des concerts immersifs de musique Classique à la bougie
- ❖ Le bal de Favolle
Organiser un grand bal en tenue d'époque dans le château
- ❖ Chasse aux oeufs géante
Convier la population locale à chasser les oeufs dans les 55 Ha du domaine à l'occasion du weekend Pascal
- ❖ La semaine d'Halloween au château
Décoration intérieure du château et mise en scène spéciale Halloween avec des comédiens professionnels autour d'un parcours dédié.
- ❖ Immersive Game grandeur nature
A travers des scènes jouées par une dizaine de comédiens et munis d'un roadbook, les spectateurs devront résoudre des énigmes (accessibles à public familial) qui leur permettront de découvrir le château et son domaine. Le public pourra découvrir la culture, l'histoire, les coulisses du lieu tout en s'amusant
- ❖ Apéro jazz
Concert jazz extérieur avec champagne en profitant de la vue époustouflante
- ❖ Rassemblements thématiques
Voitures de collection, montgolfières, etc.

3 - Evénements "fil rouge" pour découvrir le château

- ❖ Une visite-enquête animée par un comédien quasi quotidiennement.
Une enquête grandeur nature dans le château de Favolle. Répartis en équipes, les participants munis d'un roadbook partiront à la recherche d'indices et devront surmonter les défis
- Durée d'exploitation année 1 =
Prix d'un billet adulte TTC = 18€
Jauge max = 50 spectateurs / session

DURÉE
D'EXPLOITATION
50 jours et 4 sessions / jour

PRIX D'UN BILLET
ADULTE
18€ TTC

JAUGE MAXIMUM
50 spectateurs / session



Focus sur la commercialisation de l'Hotellerie et des Events

1 - L'Hotellerie

2 types de chambres seront commercialisées:

- 1/ Les 5 chambres d'hôte / suites dans le château
- 2/ Les 15 chambres d'hôtel dans la grande grange

PRIX MOYEN HT

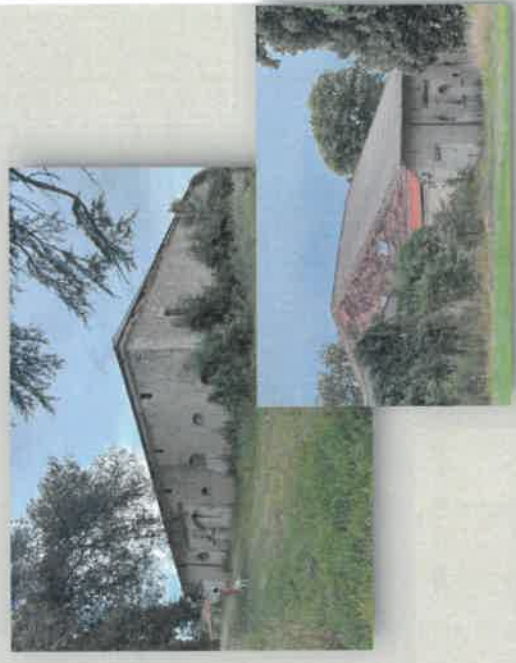
	Basse saison	Haute saison
Suites au château	255 €	270 €
Chambre hotel grange	195 €	210 €
Repas	31 €	

Les chambres seront commercialisées et exploitées en direct par nos équipes avec un soin tout particulier à l'accueil et au service personnalisé pour que l'expérience clients reste unique.
Le personnel sera en tenue d'époque pour une immersion totale.

2 - Mariages et Events B to B

❖ Les mariages seront entièrement organisés par nos soins afin que le client ait un interlocuteur unique. Cette stratégie nous permet également de contrôler la qualité des prestataires qui opéreront les events.
Nous aurons donc des prestataires locaux référencés qui seront habilités à travailler pour nos events et sur lesquels nous appliquerons une retrocession de 25% du prix de vente client.
En plus de ces 25%, un forfait sera demandé aux clients pour la privatisation du site.

❖ Les Events B to B seront commercialisés par des intermédiaires et en direct mais l'organisation sera entièrement prise en main par nos équipes.
Un journée de séminaire sera vendue en Moyenne à 59€ HT / pax



PRIVATISATION (mariage) Base 100 pax

Prestation	Coût	CA HT N	CA HT N+1	CA HT N+2
LOCATION DOMAINE (hors CA chambres)	0	6 818	8 181	10 000
TRAITEUR	8 600	10 750	10 750	10 750
FLEURISTE	1 800	2 250	2 250	2 250
DJ	1 500	1 875	1 875	1 875
Animation musicale	900	1 125	1 125	1 125
TOTAL	12 800	22 818	24 181	26 000



Focus sur la communication

STRATEGIE

Déployer une communication ambitieuse sur les Evénements Culturels et Divertissements pour faire rayonner le site et ses activités Hôtellerie/Events B to B

Afin de couvrir l'ensemble des activités et partant du principe fondamental que chaque offre nécessite une communication dédiée, on distinguera 3 types de communications:

- 1/ Communication institutionnelle
- 2/ Communication spécifique pour les événements culturels et divertissements
- 3/ Communication dédiée à l'hôtellerie & Events

1- Communication institutionnelle

La communication institutionnelle nous permettra de donner l'ADN du projet, l'histoire que nous souhaitons écrire et les valeurs qui nous sont chères.

- ❖ Création d'un site web responsive friendly qui regroupera l'ensemble des offres du château de Fayolle.
- ❖ Référencement du projet Fayolle sur l'ensemble des organismes institutionnels: Offices de Tourisme, Région...
- ❖ Travail Relations Presse avec une agence pour communiquer dans les médias locaux, régionaux, nationaux et internationaux
- ❖ Organisation d'une grande journée « Vernissage » à l'ouverture du site en invitant des officiels régionaux, des influenceurs, les médias et d'éventuels people.
- ❖ Création d'un teaser vidéo pour « montrer » l'expérience Fayolle
- ❖ Management des Réseaux Sociaux
- ❖ Projet de reportage à envisager avec un diffuseur TV (TF1, France TV...) retraçant l'histoire du projet Fayolle jusqu'à l'ouverture des portes



2- Communication spécifique pour les événements culturels et divertissements

De nombreux relais de communication seront déployés à travers les événements produits par Les Productions Adonis

- ❖ Travail des Relations Presse avec une agence pour avoir des retombées éditoriales
- ❖ Organisation d'une journée presse/VIP (Grand Spectacle Immersif)
- ❖ Partenariats médias (échange de visibilité)
- ❖ Affiliation avec des sites web de la même cible
- ❖ Communication virale (bouche-à-oreille) via les comédiens bénévoles du Grand Spectacle Immersif
- ❖ Commercialisation et communication sur l'ensemble des réseaux de billetterie grand public type Fnac et Ticketmaster
- ❖ Visibilité sur les points de ventes culturels billetterie (Leclerc, Super U, Fnac, Carrefour...)
- ❖ Création et envoi de Newsletters ciblées via les bases de données des revendeurs billetterie et les fichiers des Productions Adonis
- ❖ Retargeting sur les emails envoyés
- ❖ Référencements de la programmation sur l'ensemble des sites institutionnels et principalement des Offices de Tourisme à proximité (Ribérac, Brantôme, Périgueux...)
- ❖ Flyers sur les sites touristiques de Dordogne
- ❖ Affichage local en partenariat avec la Communauté de Communes de Ribérac
- ❖ Création et diffusion de teasers vidéos
- ❖ Relais réseaux Sociaux Events



3- Communication dédiée à l'Hôtellerie & les Events

- ❖ Présence sur l'ensemble des plateformes de ventes type Booking, Expedia, mariage.net...
- ❖ Mise en place d'une stratégie RP
- ❖ Acquisition de fichiers clients pour déployer une stratégie retargeting
- ❖ Optimisation des moteurs de recherche: Référencement naturel (SEO)
- ❖ Achat de mots clés/Adwords (SEA)
- ❖ Présence active sur les Réseaux Sociaux principalement Insta, FB et Tiktok avec Post réguliers (3 fois/semaine)
- ❖ Gestion des avis en ligne (TripAdvisor, Google...) et montrer de l'intérêt pour nos clients
- ❖ Inviter régulièrement des influenceurs pour qu'ils partagent leur expérience auprès de leur communauté
- ❖ Mise en place de partenariats locaux (restaurants, boutiques...)
- ❖ Analyse et ajustement des données marketing via des outils type Google Analytics & Co
- ❖ Travailler avec des agences d'incentive (Events et B to B)
- ❖ Participation à des salons professionnels type SO EVENTS à Bordeaux
- ❖ Affiliation avec les sites web tourisme/hôtellerie/mariages/corporate
- ❖ Partenariat avec des wedding planners



ANNEXES

LE CHATEAU & SON DOMAINE

**BUSINESS PLAN
D'EXPLOITATION**

**L'ENVIRONNEMENT
TOURISTIQUE DU PROJET**

VEILLE CONCURRENTIELLE

LE CHÂTEAU & SON DOMAINE



DESCRIPTION HISTORIQUE



Au cours des guerres de Cent ans, Fayolle qui était resté attaché au roi de France, eut à souffrir sous la domination anglaise, surtout sous le règne de Charles VI. Le château, qui était une place forte, fut occupé par les Anglais qui y installèrent une garnison. En 1485, le château fut pillé et brûlé par les gens de Bourdeilles. Le lieu fut habité dès les temps les plus reculés, comme en témoigne le cluzeau qui s'étend sous une partie du château. Plus tard, une motte féodale dut céder la place à une construction militaire. En 1725, quand la terre fut érigée en marquisat, il fut décidé de rebâtir le château qui existait encore. Le projet fut réalisé en 1766 sur les plans de l'architecte Chauvin, avec le souci d'utiliser le plus possible les murs médiévaux et de rappeler, dans la construction neuve, des dispositions anciennes. Les tours d'angle furent remplacées par les pavillons carrés de la façade sud-ouest. Le mur nord-est qui formait la façade du château, agrandi et modifié au XVI^e siècle, servit de fondations à la grande façade actuelle, allongée de deux pavillons. A l'intérieur, les fondations du grand hall correspondent à la cour de l'ancien édifice du XVe siècle. Pièces ornées de boiseries. Un plan de parc avait été prévu à l'origine pour encadrer le château, mais ne semble pas avoir été réalisé.

LA GRANGE N°1

Ce bâtiment consiste en une ancienne grange traditionnelle partiellement adossée au relief sur son pignon Nord-Est.

Accès extérieur par un portail bois à deux vantaux sur façade Nord-Est

=> Sol : empierré

=> Grenier à fourrage (accès extérieur par une porte pleine à deux vantaux sur pignon Nord-Est du fait de la déclivité naturelle du terrain)

=> Ancien pressoir à vin

=> Escalier bois d'accès au grenier



**SURFACE
UTILE**

260 m²

**HAUTEUR SOUS
FAITAGE**

9,40 m



LA GRANGE N°2

Ce bâtiment consiste en une ancienne grange traditionnelle partiellement adossée au relief sur son pignon Nord-Est.

- => Accès extérieur par deux portails bois à deux vantaux sur façades Nord et Sud
- => Sol : terre battue
- => Grenier à fourrage partiel
- => Cornadis bois



**SURFACE
UTILE**

380 m²

**HAUTEUR SOUS
FAITAGE**

10,30 m

LA MAISON CONTEMPORAINE

Ce bien, situé à environ 300 mètres au Nord-Est du château, consiste en une construction contemporaine, achevée en 1983, et édifiée sur partie de la parcelle cadastrée section AZ N° 133.

La maison est composée d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, de 4 chambres avec salles de bain.



LES ECURIES

**SURFACE
UTILE**
216 m²

Bâtiment indépendant à usage d'écuries édifié en 2013 et situé à proximité de la grange 2 composé de 16 box avec couloir central et cloisonnement bois et acier amovible



EXPLOITATION

SYNTHESE RESULTAT D'EXPLOITATION PREVISIONNEL CHÂTEAU DE FAYOLLE

HOTELLERIE	2024		2025		2026	
		%		%		%
Hébergement	656 155	54%	701 835	47%	718 730	42%
Petite restauration	125 603	10%	134 289	9%	137 557	8%
Bar	58 420	5%	62 460	4%	63 980	4%
Boutique	14 605	1%	15 615	1%	15 995	1%
Events (séminaires)	33 630	3%	46 020	3%	46 020	3%
Privatisation (mariage)	132 544	15%	338 534	23%	468 000	27%

EVENEMENTIEL							
Evénements GRAND SPECTACLE IMMERSIF		26 283	2%	38 457	3%	62 806	4%
Evénements CULTURELS MENSUELS		48 000	4%	80 000	5%	96 000	6%
Evénements CULTURELS QUOTIDIENS /							
Visites-Enquêtes		70 000	6%	84 000	6%	98 000	6%

CHIFFRE D'AFFAIRES	1 215 240	100%	1 501 210	100%	1 707 088	100%
--------------------	-----------	------	-----------	------	-----------	------

CHARGES HOTELLERIE							
Frais de personnel		343 940		347 818		348 174	
Coûts directs		194 178		277 335		330 928	
Autres coûts		191 031		216 548		226 953	

CHARGES EVENEMENTIEL							
Frais de personnel (artistique + prod)		76 703		87 328		95 372	
Frais de production		25 400		34 000		38 800	

RESULTAT HOTELLERIE	341 808	32%	457 052	35%	544 227	38%
---------------------	---------	-----	---------	-----	---------	-----

RESULTAT EVENEMENTIEL	42 180	29%	81 129	40%	122 634	48%
-----------------------	--------	-----	--------	-----	---------	-----

RESULTAT D'EXPLOITATION TOTAL	383 988	32%	538 181	36%	666 861	39%
-------------------------------	---------	-----	---------	-----	---------	-----

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N

Compte de résultat global		Budget annuel																								
Résumé		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre		
budget annuel		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		
en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	
Compte de Résultat																										
Chambres vendues	2 921	0	0	0	0	0	0	312	600	368	620	412	600	523	620	523	620	418	600	365	620	0	0	0	0	
Chambres disponibles	4 280	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	52,0%	52,0%	59,4%	60,7%	68,7%	68,7%	64,4%	64,4%	64,4%	64,4%	69,7%	69,7%	58,9%	58,9%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
Taux d'occupation	68,2%	0	0	0	0	0	0	215	215	215	215	230	230	230	230	230	230	230	230	215	215	145	145	130	130	
CA HT Hébergement	650 159	61,3%	0	0	0	0	0	67 080	70,3%	79 120	71,1%	94 780	82,1%	120 290	59,7%	120 290	59,7%	96 140	54,8%	78 475	58,9%	0	0	0	0	
CA HT Restauration	125 604	11,7%	0	0	0	0	0	13 416	14,1%	15 824	14,2%	17 716	11,6%	22 489	11,2%	22 489	11,2%	17 874	10,2%	15 986	11,8%	0	0	0	0	
CA HT Bar	58 420	5,5%	0	0	0	0	0	6 240	6,5%	7 360	6,6%	8 240	5,4%	10 460	5,2%	10 460	5,2%	8 380	4,8%	7 300	5,5%	0	0	0	0	
CA HT Events	39 890	3,1%	0	0	0	0	0	7 080	7,4%	7 080	6,4%	7 080	4,6%	0	0,0%	0	0,0%	5 310	3,0%	7 080	5,3%	0	0	0	0	
CA HT privatisation	182 545	17,0%	0	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	22 818	14,9%	45 836	22,6%	45 836	22,6%	45 638	26,0%	22 818	17,1%	0	0	0	0	
CA HT boutique	14 605	1,4%	0	0	0	0	0	1 660	1,6%	1 840	1,7%	2 060	1,3%	2 615	1,3%	2 615	1,3%	2 090	1,2%	1 825	1,4%	0	0	0	0	
CA HT	1 070 964	100,0%	0	NA	0	NA	0	95 378	100,0%	111 224	100,0%	152 674	100,0%	201 480	100,0%	201 480	100,0%	175 510	100,0%	133 193	100,0%	0	NA	0	NA	
Frais de personnel	-343 940	-32,1%	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-68,3%	-45 820	-67,9%	-45 820	-41,2%	-45 820	-30,4%	-45 820	-38,1%	-45 820	-47,7%	-45 820	-58,4%	-4 640	NA	-4 640	NA		
Frais de personnel	-343 940	-32,1%	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-68,3%	-45 820	-67,9%	-45 820	-41,2%	-45 820	-30,4%	-45 820	-38,1%	-45 820	-47,7%	-45 820	-58,4%	-4 640	NA	-4 640	NA		
Coûts directs petits déjeuner	-21 008	-2,0%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-2 340	-2,5%	-2 760	-2,5%	-3 060	-2,0%	-3 923	-1,9%	-3 923	-1,9%	-3 923	-1,9%	-3 135	-1,8%	-2 738	-2,1%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs restauration	-62 968	-5,8%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-6 883	-7,0%	-7 863	-7,1%	-8 625	-5,6%	-11 203	-6,8%	-11 203	-6,8%	-11 203	-6,8%	-8 864	-6,1%	-7 818	-5,8%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts direct privatisation	-102 400	-9,6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	0,0%	0	0,0%	-12 600	-8,4%	-25 600	-12,7%	-25 600	-12,7%	-25 600	-12,7%	-25 600	-14,6%	-12 600	-8,6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs basique	-7 302	-0,6%	0	0,0%	0	0,0%	-780	1,7%	-920	2,0%	-1 030	2,2%	-1 308	2,9%	-1 308	2,9%	-1 308	2,9%	-1 045	2,3%	-813	2,0%	0	0,0%	0	0,0%
Coûts directs	-194 176	-18,1%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-9 803	-10,3%	-11 563	-10,4%	-11 563	-10,4%	-12 745	-8,9%	-25 745	-12,7%	-25 745	-12,7%	-24 268	-18,2%	-24 268	-18,2%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Commission d'agence	-64 257	-6,0%	0	NA	0	NA	-3 723	-6,0%	-6 673	-6,0%	-6 673	-6,0%	-9 190	-6,0%	-12 089	-6,0%	-12 089	-6,0%	-10 531	-6,0%	-7 862	-6,0%	0	NA	0	NA
Entretien ponctuel	-10 710	-1,0%	0	NA	0	NA	-954	-1,0%	-1 112	-1,0%	-1 112	-1,0%	-1 527	-1,0%	-2 015	-1,0%	-2 015	-1,0%	-1 755	-1,0%	-1 332	-1,0%	0	NA	0	NA
Contrats d'entretien	-4 260	-0,4%	-355	NA	-355	NA	-355	-0,4%	-355	-0,3%	-355	-0,3%	-355	-0,2%	-355	-0,2%	-355	-0,2%	-355	-0,2%	-355	-0,3%	-355	NA	-355	NA
Frais de paysagiste	-10 200	-1,0%	-850	NA	-850	NA	-850	-0,9%	-860	-0,8%	-860	-0,8%	-850	-0,8%	-860	-0,8%	-860	-0,8%	-850	-0,8%	-850	-0,6%	-850	NA	-850	NA
Petit matériel	-3 281	-0,3%	0	NA	0	NA	-335	-0,4%	-398	-0,4%	-474	-0,3%	-601	-0,3%	-801	-0,3%	-801	-0,3%	-481	-0,3%	-392	-0,3%	0	NA	0	NA
Blanchisserie	-24 828	-2,3%	0	NA	0	NA	-2 652	-2,8%	-3 128	-2,8%	-3 128	-2,8%	-3 902	-2,3%	-4 446	-2,2%	-4 446	-2,2%	-3 553	-2,0%	-3 103	-2,3%	0	NA	0	NA
Produits d'accueil	-7 303	-0,7%	0	NA	0	NA	-780	-0,8%	-820	-0,8%	-820	-0,8%	-1 030	-0,7%	-1 308	-0,6%	-1 308	-0,6%	-1 045	-0,6%	-913	-0,7%	0	NA	0	NA
Produits d'entretien	-3 213	-0,3%	0	NA	0	NA	-343	-0,4%	-405	-0,4%	-405	-0,4%	-453	-0,3%	-575	-0,3%	-575	-0,3%	-460	-0,3%	-402	-0,3%	0	NA	0	NA
Frais de représentation et communication	-9 000	-0,8%	-750	NA	-750	NA	-760	-0,8%	-750	-0,7%	-750	-0,7%	-750	-0,5%	-750	-0,4%	-750	-0,4%	-750	-0,4%	-750	-0,6%	-750	NA	-750	NA
Décoration florale	-4 200	-0,4%	-350	NA	-350	NA	-350	-0,4%	-350	-0,3%	-350	-0,3%	-350	-0,2%	-350	-0,2%	-350	-0,2%	-350	-0,2%	-350	-0,3%	-350	NA	-350	NA
Montage/démontage tente	-3 800	-0,3%	-300	NA	-300	NA	0	-0,3%	-300	-0,3%	-300	-0,3%	-300	-0,2%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,2%	0	-0,2%	-300	NA	-300	NA
Marketing	-6 883	-0,6%	0	NA	0	NA	-543	-0,6%	-640	-0,6%	-640	-0,6%	-717	-0,5%	-910	-0,5%	-910	-0,5%	-727	-0,4%	-635	-0,5%	0	NA	0	NA
Eau	-11 012	-1,0%	0	NA	0	NA	-1 178	-1,2%	-1 387	-1,2%	-1 553	-1,2%	-1 553	-1,0%	-1 972	-1,0%	-1 972	-1,0%	-1 576	-0,9%	-1 376	-1,0%	0	NA	0	NA
Electricité	-4 362	-0,4%	0	NA	0	NA	-488	-0,5%	-552	-0,5%	-618	-0,4%	-785	-0,4%	-785	-0,4%	-785	-0,4%	-627	-0,4%	-548	-0,4%	0	NA	0	NA
Gaz	0	0,0%	0	NA	0	NA	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	NA	0	NA
Redevances	-9 638	-0,9%	0	NA	0	NA	-858	-0,9%	-1 001	-0,9%	-1 374	-0,9%	-1 374	-0,9%	-1 813	-0,9%	-1 813	-0,9%	-1 580	-0,9%	-1 189	-0,9%	0	NA	0	NA
Frais bancaires	-16 064	-1,5%	0	NA	0	NA	-1 431	-1,5%	-1 688	-1,5%	-2 280	-1,5%	-3 022	-1,5%	-3 022	-1,5%	-3 022	-1,5%	-2 633	-1,5%	-1 968	-1,5%	0	NA	0	NA
Divers	-191 031	-17,8%	-2 605	NA	-2 605	NA	-17 868	-18,7%	-20 488	-18,4%	-25 303	-16,6%	-32 141	-16,0%	-32 141	-16,0%	-32 141	-16,0%	-27 872	-15,7%	-22 463	-15,9%	-2 605	NA	-2 605	NA
Autres coûts	-2 605	-0,2%	-2 605	NA	-2 605	NA	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	-0,2%	-2 605	NA	-2 605	NA
Résultat Brut d'Exploitation	341 815	31,8%	-7 245	NA	-7 245	NA	21 885	22,9%	33 353	30,0%	55 805	36,6%	81 495	40,4%	81 495	40,4%	81 495	40,4%	83 385	38,1%	40 612	30,5%	-7 245	NA	-7 245	NA

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N+1

Compte de résultat global																											
Résumé																											
Compte de Résultat	Budget annuel		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre		
	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	
Compte de Résultat	Chambres vendues	3 123		0		0		0		328		360		445		565		565		451		383		0		0	
	Chambres disponibles	4 200		0		0		0		600		620		600		620		620		600		620		0		0	
	Taux d'occupation	73.0%		#DIV/0!		#DIV/0!		#DIV/0!		54.6%		62.3%		74.2%		91.1%		91.1%		75.2%		61.5%		#DIV/0!		#DIV/0!	
	PM	225		0		0		0		215		216		230		230		230		230		215		145		130	
	CA HT Hébergement	701 611	54.0%	0		0		0		70 424	69.4%	83 078	67.6%	102 341	63.4%	129 913	48.0%	129 913	48.0%	103 831	54.2%	82 389	59.0%	0		0	
	CA HT Restauration	134 304	10.3%	0		0		0		14 067	13.9%	16 615	11.5%	19 133	10.0%	24 268	8.2%	24 268	8.2%	19 412	10.1%	18 480	11.8%	0		0	
	CA HT Bar	62 467	0	0		0		0		6 552	6.5%	7 728	5.4%	8 860	4.9%	11 297	4.3%	11 297	4.3%	9 029	4.7%	7 666	5.5%	0		0	
	CA HT Events	48 020	3.5%	0		0		0		8 850	8.7%	10 820	7.4%	10 820	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	8 850	4.6%	7 080	5.1%	0		0	
	CA HT prestation	338 539	26.1%	0		0		0		0	0.0%	24 181	16.6%	46 362	25.2%	98 724	36.5%	98 724	36.5%	46 362	25.2%	24 181	17.3%	0		0	
	CA HT boutique	16 617		0		0		0		1 638	1.6%	1 832	1.3%	2 225	1.2%	2 824	1.1%	2 824	1.1%	2 257	1.2%	1 916	1.4%	0		0	
CA HT	1 288 855	100.0%	0		0		0		101 561	100.0%	144 152	100.0%	181 560	100.0%	286 048	100.0%	286 048	100.0%	181 741	100.0%	138 721	100.0%	0		0		
Frais de personnel	-347 818	-48.0%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-65.1%	-45 820	-65.2%	-45 820	-44.8%	-47 788	-38.6%	-47 788	-38.6%	-45 820	-44.1%	-45 820	-55.6%	-4 640	NA	-4 640	NA	
Frais de matériel	-347 818	-26.5%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-46.1%	-45 820	-31.8%	-45 820	-23.5%	-47 788	-18.0%	-47 788	-18.0%	-45 820	-23.5%	-45 820	-32.8%	-4 640	NA	-4 640	NA	
Codes directs petits déjeuner	-23 425	-1.5%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-2 457	-2.4%	-2 898	-2.0%	-3 337	-1.7%	-4 236	-1.6%	-4 236	-1.6%	-3 386	-1.8%	-2 874	-2.1%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
Codes directs restauration	-65 402	-5.2%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-7 017	-0.8%	-8 277	-6.7%	-9 531	-5.0%	-12 009	-4.6%	-12 009	-4.6%	-9 070	-5.0%	-8 209	-5.8%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
Codes direct prestation	-179 200	-13.6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	0.0%	-12 800	-8.9%	-25 600	-13.4%	-51 200	-18.3%	-51 200	-18.3%	-25 600	-13.4%	-12 800	-9.2%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
Codes direct boutique	-7 808		0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-519	-0.6%	-586	-0.7%	-1 112	-0.6%	-1 412	-0.5%	-1 412	-0.5%	-1 129	-0.6%	-858	-0.7%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
Codes directs	-277 235	-21.4%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-10 283	-10.1%	-24 941	-17.3%	-39 541	-20.7%	-48 947	-26.0%	-48 947	-26.0%	-39 724	-20.7%	-24 842	-17.8%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	
Commission d'agence	-77 831	-6.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-8 064	-6.0%	-8 640	-6.0%	-11 485	-6.0%	-15 903	-6.0%	-15 903	-6.0%	-11 504	-6.0%	-8 383	-6.0%	0	NA	0	NA	
Entretien ponctuel	-12 988	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 016	-1.0%	-1 442	-1.0%	-1 810	-1.0%	-2 650	-1.0%	-2 650	-1.0%	-1 917	-1.0%	-1 387	-1.0%	0	NA	0	NA	
Contrats d'entretien	-4 260	-0.3%	-355	NA	-355	NA	-355	NA	-355	-0.3%	-355	-0.2%	-355	-0.2%	-355	-0.1%	-355	-0.1%	-355	-0.2%	-355	-0.3%	-355	NA	-355	NA	
Frais de paye	-10 200	-0.8%	-850	NA	-850	NA	-850	NA	-850	-0.8%	-850	-0.6%	-850	-0.4%	-850	-0.3%	-850	-0.3%	-850	-0.4%	-850	-0.6%	-850	NA	-850	NA	
Petit matériel	-3 510	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-352	-0.3%	-415	-0.3%	-512	-0.3%	-650	-0.2%	-650	-0.2%	-519	-0.3%	-412	-0.3%	0	NA	0	NA	
Blanchisserie	-28 548	-2.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-2 785	-2.7%	-3 284	-2.3%	-3 782	-2.0%	-4 801	-1.8%	-4 801	-1.8%	-3 837	-2.0%	-3 258	-2.3%	0	NA	0	NA	
Produits d'entretien	-7 808	-0.6%	0	NA	0	NA	0	NA	-819	-0.6%	-966	-0.6%	-1 112	-0.6%	-1 412	-0.6%	-1 412	-0.6%	-1 129	-0.6%	-858	-0.7%	0	NA	0	NA	
Produits d'entretien	-3 438	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-380	-0.4%	-425	-0.3%	-480	-0.3%	-521	-0.2%	-521	-0.2%	-497	-0.3%	-422	-0.3%	0	NA	0	NA	
Frais de représentation et communication	-9 000	-0.7%	-750	NA	-750	NA	-750	NA	-750	-0.7%	-750	-0.5%	-750	-0.4%	-750	-0.3%	-750	-0.3%	-750	-0.4%	-750	-0.6%	-750	NA	-750	NA	
Décoration florale	-4 200	-0.3%	-350	NA	-350	NA	-350	NA	-350	-0.3%	-350	-0.2%	-350	-0.2%	-350	-0.1%	-350	-0.1%	-350	-0.2%	-350	-0.3%	-350	NA	-350	NA	
Marketing	-3 600	-0.3%	-300	NA	-300	NA	-300	NA	-300	-0.3%	-300	-0.2%	-300	-0.2%	-300	-0.1%	-300	-0.1%	-300	-0.2%	-300	-0.3%	-300	NA	-300	NA	
Eau	-5 435	-0.4%	0	NA	0	NA	0	NA	-570	-0.6%	-572	-0.5%	-774	-0.4%	-863	-0.4%	-863	-0.4%	-766	-0.4%	-687	-0.6%	0	NA	0	NA	
Electricité	-11 775	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 235	-1.2%	-1 457	-1.0%	-1 877	-0.9%	-2 129	-0.8%	-2 129	-0.8%	-1 702	-0.9%	-1 445	-1.0%	0	NA	0	NA	
Gaz	-4 683	-0.4%	0	NA	0	NA	0	NA	-491	-0.5%	-580	-0.4%	-667	-0.3%	-847	-0.3%	-847	-0.3%	-677	-0.4%	-575	-0.4%	0	NA	0	NA	
Redevances	0	0.0%	0	NA	0	NA	0	NA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	NA	0	NA	
Frais bancaires	-11 680	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA	-914	-0.9%	-1 287	-0.9%	-1 728	-0.9%	-2 385	-0.9%	-2 385	-0.9%	-1 728	-0.9%	-1 287	-0.9%	0	NA	0	NA	
Divers	-19 483	-1.5%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 523	-1.5%	-2 182	-1.5%	-2 814	-1.5%	-3 978	-1.5%	-3 978	-1.5%	-2 814	-1.5%	-2 096	-1.5%	0	NA	0	NA	
Autres codes	-216 548	-16.7%	-2 805	NA	-2 805	NA	-2 805	NA	-18 764	-18.6%	-23 856	-16.8%	-29 626	-15.9%	-38 963	-14.7%	-38 963	-14.7%	-29 776	-15.8%	-23 875	-16.8%	-2 805	NA	-2 805	NA	
Résultat Brut d'exploitation	467 154	35.5%	-7 245	NA	-7 245	NA	-7 245	NA	28 683	28.3%	48 837	34.3%	78 551	40.0%	108 377	41.3%	108 377	41.3%	78 552	39.5%	48 584	32.8%	-7 245	NA	-7 245	NA	

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N+2

Compte de résultat global		Budget annuel N+2																							
Résumé		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre	
budget annuel		en valeur		%		en valeur		%		en valeur		%		en valeur		%		en valeur		%		en valeur		%	
en valeur		%																							
3 200		0		0		337		397		453		575		575		820		460		402		0		0	
4 280		#DIV/0!		#DIV/0!		800		620		600		620		620		92,8%		800		620		0		0	
74,5%						56,2%		64,1%		75,5%		92,8%		92,8%				76,8%		64,8%		#DIV/0!		0	
225		0		0		215		215		230		230		230				230		215		145		130	
718 850	51,6%	0		0		72 446	69,5%	85 450	50,6%	104 238	48,7%	132 319	50,4%	132 319	50,4%	132 319	50,4%	105 754	49,3%	86 323	51,9%	0		0	
CA HT Hébergement		0		0		14 488	13,9%	17 080	10,1%	19 468	9,1%	24 738	9,4%	24 738	9,4%	24 738	9,4%	19 771	9,2%	17 265	10,4%	0		0	
CA HT Restauration	9,9%	0		0		6 739	6,5%	7 849	4,7%	9 064	4,2%	11 506	4,4%	11 506	4,4%	11 506	4,4%	9 186	4,3%	8 030	4,8%	0		0	
CA HT Bar	4,6%	0		0		8 850	8,5%	10 620	6,3%	10 620	5,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	8 850	4,1%	7 080	4,3%	0		0	
CA HT Events	3,3%	0		0		0	0,0%	45 638	27,0%	88 454	32,0%	91 272	34,7%	91 272	34,7%	91 272	34,7%	88 454	31,9%	45 638	27,4%	0		0	
CA HT privatisation	29,5%	0		0		1 885	1,6%	1 987	1,2%	2 268	1,1%	2 877	1,1%	2 877	1,1%	2 877	1,1%	2 269	1,1%	2 008	1,2%	0		0	
CA HT boutique	1,1%	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	
1 383 164	100,0%	0		0		104 210	100,0%	168 732	100,0%	214 128	100,0%	262 711	100,0%	262 711	100,0%	262 711	100,0%	214 324	100,0%	166 341	100,0%	0		0	
CA HT																									
Frais de personnel		-4 840		-4 840		-45 820	-83,2%	-46 820	-53,6%	-46 820	-44,0%	-47 937	-36,2%	-47 937	-36,2%	-47 937	-36,2%	-45 820	-43,3%	-45 820	-53,1%	-4 840		-4 840	
Frais de personnel		-4 840		-4 840		-45 820	-44,0%	-46 820	-44,0%	-46 820	-21,4%	-47 937	-18,2%	-47 937	-18,2%	-47 937	-18,2%	-45 820	-21,4%	-45 820	-27,8%	-4 840		-4 840	
Coûts directs petits déjeuner	-1,7%	0		#DIV/0!		-2 527	-2,4%	-2 981	-1,8%	-3 399	-1,8%	-4 315	-1,6%	-4 315	-1,6%	-4 315	-1,6%	-3 449	-1,6%	-3 011	-1,8%	0		#DIV/0!	
Coûts directs restauration	-4,9%	0		#DIV/0!		-7 218	-6,8%	-8 513	-5,0%	-9 708	-4,5%	-12 323	-4,7%	-12 323	-4,7%	-12 323	-4,7%	-9 849	-4,6%	-8 800	-5,2%	0		#DIV/0!	
Coûts direct privatisation	-16,5%	0		#DIV/0!		0	0,0%	-25 600	-15,2%	-38 400	-17,8%	-51 200	-19,5%	-51 200	-19,5%	-51 200	-19,5%	-38 400	-17,9%	-25 600	-15,4%	0		#DIV/0!	
Coûts direct boutique		0		#DIV/0!		-842	-0,8%	-994	-0,6%	-1 133	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 150	-0,5%	-1 004	-0,6%	0		#DIV/0!	
Coûts directs		0		#DIV/0!		-10 587	-10,2%	-38 088	-22,6%	-52 640	-24,8%	-69 278	-26,4%	-69 278	-26,4%	-69 278	-26,4%	-52 647	-24,7%	-38 215	-23,0%	0		#DIV/0!	
Commission d'agence	-6,0%	0		0		-6 253	-6,0%	-10 124	-6,0%	-12 848	-6,0%	-15 763	-6,0%	-15 763	-6,0%	-15 763	-6,0%	-12 859	-6,0%	-9 980	-6,0%	0		0	
Entretien ponctuel	-1,0%	0		0		-1 042	-1,0%	-1 687	-1,0%	-2 441	-1,0%	-2 827	-1,0%	-2 827	-1,0%	-2 827	-1,0%	-2 143	-1,0%	-1 863	-1,0%	0		0	
Contrats d'entretien		-355		-355		-355	-0,3%	-355	-0,2%	-358	-0,2%	-365	-0,1%	-365	-0,1%	-365	-0,1%	-365	-0,2%	-355	-0,2%	-355		-355	
Frais de paysagiste	-0,7%	-850		-850		-850	-0,8%	-850	-0,5%	-850	-0,4%	-850	-0,3%	-850	-0,3%	-850	-0,3%	-850	-0,4%	-850	-0,3%	-850		-850	
Petit matériel	-0,3%	0		0		-362	-0,3%	-521	-0,2%	-521	-0,2%	-682	-0,3%	-682	-0,3%	-682	-0,3%	-528	-0,2%	-432	-0,3%	0		0	
Blanchisserie	-2,0%	0		0		-2 854	-2,7%	-3 378	-2,0%	-3 852	-1,8%	-4 890	-1,8%	-4 890	-1,8%	-4 890	-1,8%	-3 908	-1,8%	-3 413	-2,1%	0		0	
Produits d'accueil	-0,6%	0		0		-842	-0,8%	-994	-0,6%	-1 133	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 150	-0,5%	-1 004	-0,6%	0		0	
Produits d'entretien	-0,3%	0		0		-371	-0,4%	-437	-0,3%	-499	-0,2%	-633	-0,2%	-633	-0,2%	-633	-0,2%	-506	-0,2%	-442	-0,3%	0		0	
Frais de représentation et communication		-750		-750		-750	-0,7%	-750	-0,4%	-750	-0,4%	-750	-0,3%	-750	-0,3%	-750	-0,3%	-750	-0,3%	-750	-0,3%	-750		-750	
Décoration florale	-0,3%	-350		-350		-350	-0,3%	-350	-0,2%	-350	-0,2%	-350	-0,1%	-350	-0,1%	-350	-0,1%	-350	-0,2%	-350	-0,2%	-350		-350	
Montage/démontage tentes						0														0					
Marketing	-0,3%	-300		-300		-300	-0,3%	-300	-0,2%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,2%	-300		-300	
Eau	-0,4%	0		0		-586	-0,6%	-692	-0,4%	-789	-0,4%	-1 001	-0,4%	-1 001	-0,4%	-1 001	-0,4%	-800	-0,4%	-898	-0,4%	0		0	
Electricité	-0,9%	0		0		-1 270	-1,2%	-1 498	-0,9%	-1 767	-0,8%	-2 169	-0,8%	-2 169	-0,8%	-2 169	-0,8%	-1 733	-0,8%	-1 514	-0,9%	0		0	
Gaz		0		0		-505	-0,5%	-596	-0,4%	-680	-0,3%	-863	-0,3%	-863	-0,3%	-863	-0,3%	-690	-0,3%	-602	-0,3%	0		0	
Redevances	0,0%	0		0		0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
Frais bancaires	-0,9%	0		0		-938	-0,9%	-1 519	-0,6%	-1 827	-0,6%	-2 364	-0,9%	-2 364	-0,9%	-2 364	-0,9%	-1 829	-0,9%	-1 497	-0,9%	0		0	
Divers	-1,5%	0		0		-1 563	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 519	-1,5%	-1 497	-1,5%	0		0	
Autres coûts		-2 605		-2 605		-19 202	-18,4%	-26 488	-15,7%	-31 915	-14,9%	-38 955	-14,8%	-38 955	-14,8%	-38 955	-14,8%	-32 087	-15,0%	-26 345	-15,8%	-2 605		-2 605	
Résultat Brut d'Exploitation	35,0%	-7 245		-7 245		28 600	27,4%	58 336	34,6%	83 753	39,1%	106 543	40,8%	106 543	40,8%	106 543	40,8%	83 990	39,0%	690	33,6%	-7 245		-7 245	

EXPLOITATION

BP EVENEMENTS CULTURELS ET DIVERTISSEMENT FAYOLLE

Grand spectacle Immersif
Evs Culturels mensuels
Evs Culturels quotidien

Caproducton à 30% avec Les Productions Adonis
Concerts à la bougie, Grand bal annuel, Halloween...
Visite-Enquête du Château 4 sessions/jour (25 pax/session)

ANNEE N

	GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X3	EVENEMENT QUOTIDIEN
Prix Billet Moy HT	22,5	16	14
Nbre jours d'exploitation	12	6	50
Fréquentation Moy / jour	750	500	100
Fréquentation Annuelle	9 000	3 000	5 000

CA HT	60 750	48 000	70 000	178 750
-------	--------	--------	--------	---------

ANNEE N+1

	GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X5	EVENEMENT QUOTIDIEN
Prix Billet Moy HT	22,5	16	14
Nbre jours d'exploitation	12	10	60
Fréquentation Moy / jour	900	500	100
Fréquentation Annuelle	10 800	5 000	6 000

CA HT	72 900	80 000	84 000	236 900
-------	--------	--------	--------	---------

ANNEE N+2

	GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X6	EVENEMENT QUOTIDIEN
Prix Billet Moy HT	22,5	16	14
Nbre jours d'exploitation	12	12	70
Fréquentation Moy / jour	1200	500	100
Fréquentation Annuelle	14 400	6 000	7 000

CA HT	97 200	96 000	98 000	291 200
-------	--------	--------	--------	---------

CHARGES

Création/Production	0	6 000	4 000	
Marketing	0	3 000	5 000	
Staff artistique	0	4 800	12 500	
Staff accueil	0	3 000	10 000	
Divers	0	2 400	5 000	
CHARGES TOTALES	0	19 200	36 500	55 700

RESULTAT TOTAL ANNUEL	26 283	28 800	33 500	88 583
-----------------------	--------	--------	--------	--------

Création/Production	0	10 000	4 000	
Marketing	0	5 000	5 000	
Staff artistique	0	8 000	15 000	
Staff accueil	0	5 000	12 000	
Divers	0	4 000	6 000	
CHARGES TOTALES	0	32 000	42 000	74 000

RESULTAT TOTAL ANNUEL	38 457	48 000	42 000	128 457
-----------------------	--------	--------	--------	---------

Création/Production	0	12 000	4 000	
Marketing	0	6 000	5 000	
Staff artistique	0	9 600	17 500	
Staff accueil	0	6 000	14 000	
Divers	0	4 800	7 000	
CHARGES TOTALES	0	38 400	47 500	85 900

RESULTAT TOTAL ANNUEL	62 806	57 600	50 500	170 906
-----------------------	--------	--------	--------	---------

EXPLOITATION

BP SPECTACLE IMMERSIF FAYOLLE
12 jours 2024

Prix billet brut Producteur TTC adulte 26 80%
Prix billet brut Producteur TTC enfant -14 20
Billet moy TTC 24,8
Billet moy HT 22,5

Nbre jours exploités 12
Nbre séances / jour (10h-17h dernière séance) 15
Jauge / séances de 30 min 100

Taux remplissage	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%
Nbre Total Spectateurs	18 000	16 200	14 400	12 600	10 800	9 000	7 200	5 400	3 600

CA TTC	446 400	401 760	357 120	312 480	267 840	223 200	178 560	133 920	89 280
CA HT	10%	405 818	365 236	324 655	284 073	243 491	162 327	121 745	81 164

CHARGES FIXES									
Répétitions comédiens bénévoles		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Création du scénario		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Mise en Scène		3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Accessorisation		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Artwork		6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Décoration		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Marketing		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Costumes		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
VHR		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Divers		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000

CHARGES VARIABLES									
Comédiens Pro X2	500 €	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Hotesses X3 + Sécu X2	1 000 €	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Régisseur	400 €	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
TOTAL CHARGES		115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300

Résultat Net de Coproduction	290 518	249 936	209 355	168 773	128 191	87 609	47 027	6 445	-34 136
------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	-------	---------

EXPLOITATION

PRIVATISATION (mariage)
Base 100 pax

Prestation	Coût	CA HT N	CA HT N+1	CA HT N+2
LOCATION DOMAINE (hors CA chambres)	0	6 818	8 181	10 000
TRAITEUR	8 600	10 750	10 750	10 750
FLEURISTE	1 800	2 250	2 250	2 250
DJ	1 500	1 875	1 875	1 875
Animation musicale	900	1 125	1 125	1 125
TOTAL	12 800	22 818	24 181	26 000

86€ HT/pax : F&B, mobilier, staff

	N	N+1	N+2
janvier	0	0	0
février	0	0	0
mars	0	0	0
avril	0	0	0
mai	0	1	2
juin	1	2	3
juillet	2	4	4
août	2	4	4
septembre	2	2	3
octobre	1	1	2
novembre	0	0	0
décembre	0	0	0
	8	14	18

EXPLOITATION

STAFFING CHÂTEAU DE FAYOLLE

	BASSE SAISON (01.11 -> 31.03)						
	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
Maitre de maison	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	R	R
Apprenti (commercial/events)							
	3 200						
	700						
	3 900						
	4 640						

	HAUTE SAISON (01.04 -> 31.10)						
	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
Maitre de maison	R	R					
Réceptionniste	MIDDLE	MIDDLE	SOIR	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE
Réceptionniste	SOIR	R	R	SOIR	SOIR	MATIN	MATIN
Réceptionniste	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	SOIR	SOIR
Femme de chambre	MATIN	R	R	MATIN	MATIN	R	R
Femme de chambre	MATIN	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN
Femme de chambre	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN	MATIN
Employé de restauration	R	R	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN
Employé de restauration	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN	MATIN
Employé de restauration	R	MIDDLE	R	R	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE
Employé de restauration CDD	SOIR	SOIR	SOIR	SOIR	SOIR	SOIR	R
Cuisinier	R	R	COUP	COUP	COUP S	COUP S	COUP S
Cuisinier	COUP	COUP	R	R	COUP M	COUP M	COUP M
Agent d'entretien	MATIN	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN
Apprenti (commercial/events)							
	700						
	31 600						
	45 820						

Obligation de fermer en hiver pour poser des CP.
 Attention, la loi impose deux semaines consécutives de congés entre le 01.05 et le 31.10
 Possible si prise de stagiaires longue durée en saison

0 0 0 26 0 8

0 1 0 3 0 8

0 0 7 30 2 7

1
1
10
31
2

L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

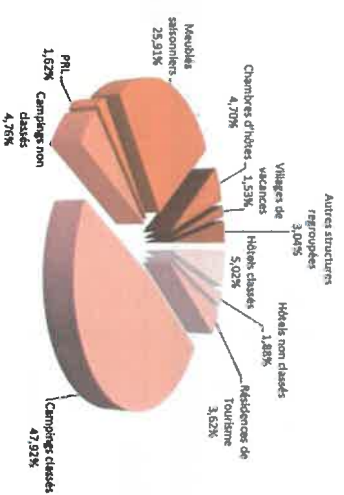
LES CHIFFRES CLÉS DU TOURISME 2022

L'offre hôtelière reste très faible en Dordogne avec seulement 7% du parc de lits marchands.

Type d'hébergement	Nombre d'hébergements	Nombre de lits
Hôtels classés	126	6 963
Hôtels non classés ou assimilés	74	2 609
Résidences de tourisme	12	5 026
Campings classés	179	66 514
Campings non classés ou assimilés	82	6 608
Parcs résidentiels de loisirs	21	2 255
Mobiliés saisonniers	6 422	35 969
dont classés	2 385	12 342
dont Gîtes de France	751	3 647
dont Clévacances	154	799
Chambres d'hôtes	2 623	6 520
dont Gîtes de France	173	416
dont Clévacances	50	135
Villages de vacances	17	2 127
Autres structures regroupées	77	4 224
TOTAL LITS MARCHANDS		138 815
Résidences secondaires	30 942	154 210
TOTAL LITS TOURISTIQUES		293 045

PARC DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES AU 01/01/2022

RÉPARTITION DES LITS MARCHANDS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

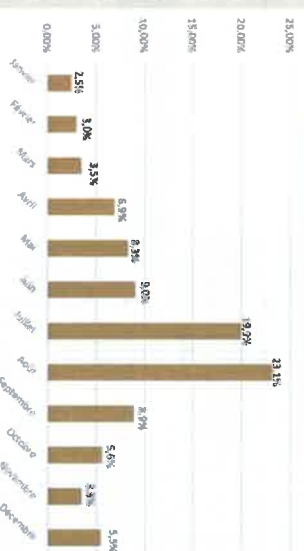


RÉPARTITION DES LITS MARCHANDS PAR PÉRIGORD

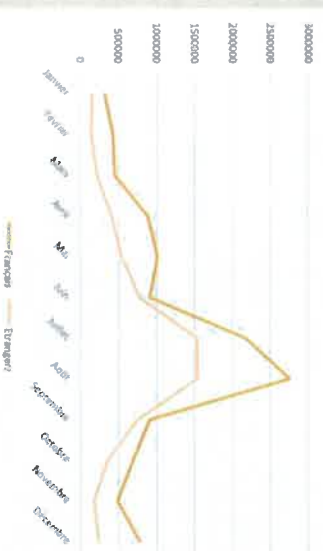


FLUX VISION TOURISME

RÉPARTITION DES NUITÉES TOTALES PAR MOIS



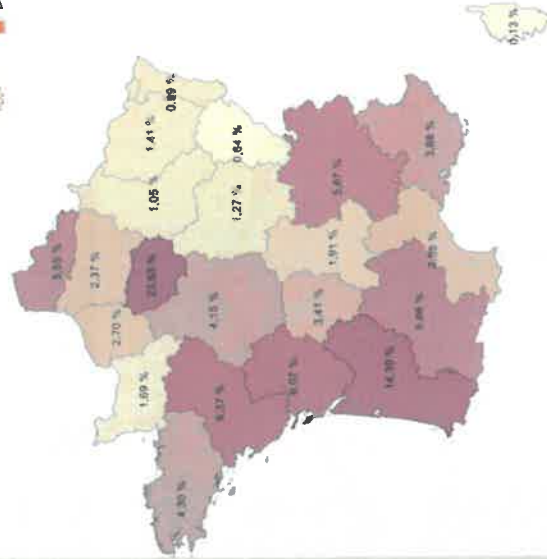
RÉPARTITION DES NUITÉES PAR MOIS



SOURCES : INSEE, DDTA PERIGORD

FLUX VISION TOURISME

REPARTITION DES NUITES PAR REGION DE PROVENANCE



Royaume Uni
28,78%

des nuitées étr

Belgique
8,98%

Pour mémoire en 2019 :

1. Royaume Uni : 29,10%
2. Pays Bas : 21,21%
3. Allemagne : 8,17

2 1 3

Le Périgord voit rester sous équipe en hôtels, avec une absence totale d'établissement 4*.

HOTELLERIE - LE PARC AU 01/01/2022

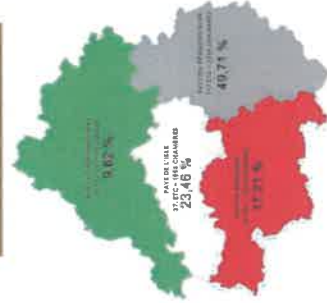


REPARTITION PAR CLASSEMENT

Classement	Nombre d'établissements	Nombre de lits
Non classés	74	2 609
1*	4	271
2*	35	1 622
3*	66	3 720
4*	21	1 350
5*	0	0

Evolution 2021/2022 des lits d'hôtels classés : - 12,6% ; des lits non classés : + 64,11%
NB : Les évolutions des lits non classés s'expliquent par le report des classements après la crise sanitaire
Evolution totale du nombre de lits : + 0,2%

REPARTITION PAR PERIGORD



SOURCE : SYNDICAT DE LA REGION DU PERIGORD
ET DORDOGNE 2019

REPARTITION DES NUITES PAR TERRITOIRES



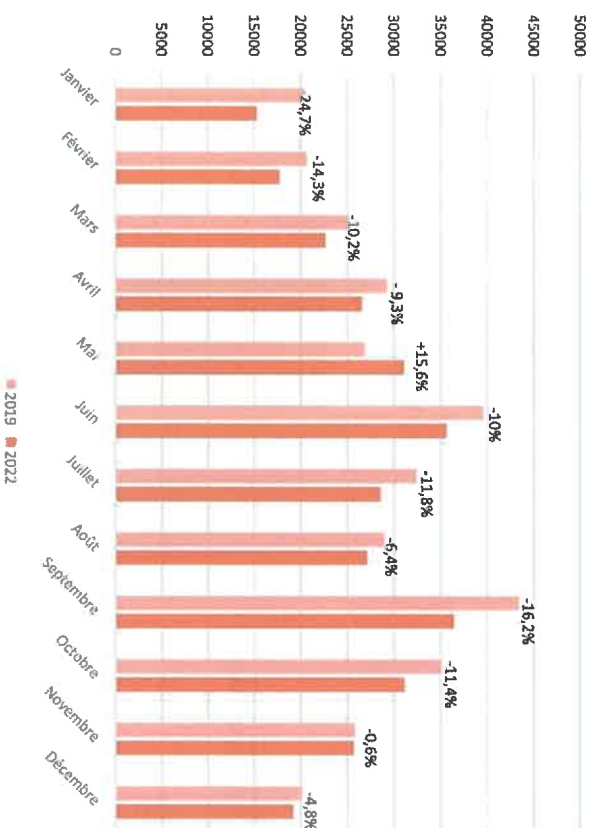
Atte à destination	Nuitées françaises	Nuitées étrangères	Total nuitées	Evolution 2021/2020
Périgord Noir	338 298	116 669	474 967	+2,8%
Reste département	405 579	93 406	498 985	-8,6%
Le Grand Périgord	211 458	36 014	247 472	+11,8%
C.A. Bergeracoise	104 268	27 187	131 455	-6,4%
C.C. Sarlat Périgord Noir	201 277	70 989	272 266	+1,0%
C.C. Vallée de l'Honnêt	66 533	24 314	90 847	+3,0%

LES NUITEES ETRANGERES



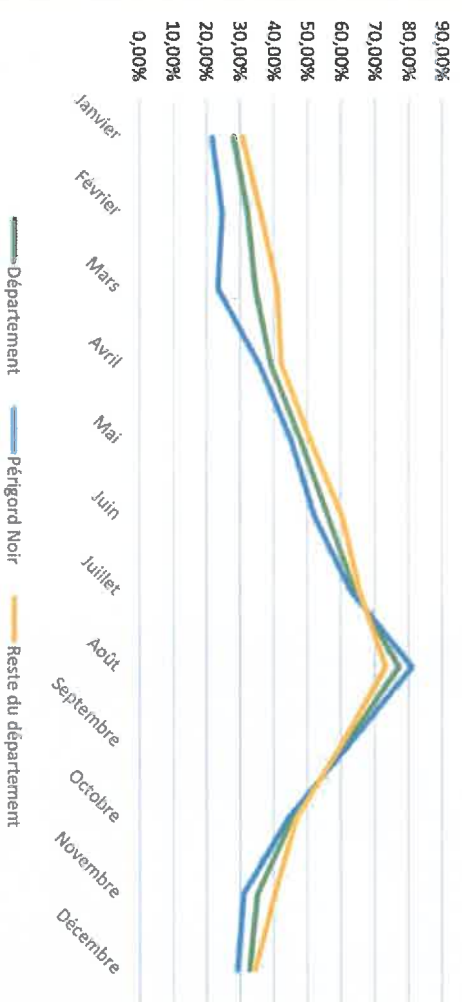
	Nuitées 2021	% des nuitées étrangères	Evolution 2021/2020
Allemagne	24 021	11,75%	+5,30%
Belgique	10 049	14,32%	+1,10%
Espagne	24 156	11,60%	+21,20%
Italie	2 339	1,11%	+16,80%
Irlande	6 843	9,27%	+5,30%
Pays Bas	12 710	6,05%	+10,30%
Royaume Uni	36 682	17,47%	+3,80%
Russie	14 313	6,82%	+16,70%
Scandinavie	17 893	8,28%	+16,20%
Etat Uni	26 730	12,75%	+6,00%
Canada	9 114	1,48%	+12,00%
Autres Pays d'Amérique	2 495	1,15%	+10,00%
Asie / Océanie / Afrique et Moyen Orient	7 232	3,44%	+10,00%
Autres pays	1 076	0,51%	+1,00%
TOTAL	210 993	100%	-15%

Evolution des nuitées de la clientèle professionnelle



SOURCE : CDT/CD24/CRTNA 2022

LES TAUX D'OCCUPATION



SOURCE : CDT/CD24/CRTNA 2022

CHÂTEAU DE LA CÔTE

Dordogne

www.chateau-hotel-dordogne.fr/

Hôtel - 17 chambres et suites - 95€ à 310€ - petit déjeuner inclus

Restaurant

SPA et bien être

Piscine

Séminaire

Mariages

Activités de Loisirs (montgolfière)



CHÂTEAU DE SENTOUT

Gironde

www.chateausentout.com

Uniquement mariages et réceptions

Logement de 50 personnes dans 24 chambres

Réception de 100 personnes : 7850 € à 9850 € selon la saison

Suite nuptiale

Piscine

Séminaire - 2 salles pour 50 et 100 personnes
Parc



CHÂTEAU DE PEYRONNET

Gironde

www.chateaupeyronnet.com

Uniquement mariages et réceptions

4 suites - à partir 180€ - petit déjeuner inclus

2 gîtes - à partir 180€ - petit déjeuner inclus

Piscine

Lac de verdure



VEILLE CONCURRENTIELLE

CHÂTEAU D'ÉPINAY

Pays de la Loire
www.chateauepinay.com

Hôtel - 24 chambres et suites - 199€ à 339€ - petit déjeuner 20€

Restaurant

SPA et bien être

Fitness

Piscine naturelle

Séminaire

Mariages

Activités de Loisirs (tennis, pétanque, billard, etc.)



CHÂTEAU DU GRAND LUCÉ

Sarthe

www.chateau-grandlucé.com

Hôtel - 18 chambres et suites + 1 studio - 1000€ à 1600€ - petit déjeuner inclus

Une suite de 198m² - 10.000€ la nuit
Restaurant

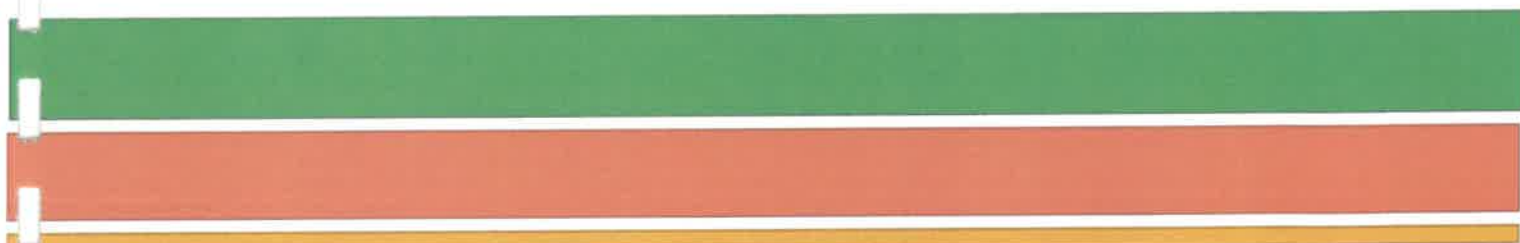
Jardin à la Française
Séminaire
Mariages





3. Consultations des personnes publiques associées

- Courriers de consultations
- Avis reçus
- Tableau d'analyse des avis reçus





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Douchapt
Le Bourg
24350DOPUCHAPT

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Combéranché et Epeluche
Le Bourg
24600COMBERANCHE ET
EPELUCHE

Madame Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Cherval
27 place de l'Eglise
24320 CHERVAL

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Agne : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Chapdeuil
Le Bourg
24320CHAPDEUIL

Madame Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUI-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUI-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Bourg-du-Bost
Le Bourg
24600BOURG DU BOST

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 15 ; au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie d'Allemans
40 Le Bourg
24600 ALLEMANS

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUI-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 150, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUI-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Direction Départementale des
Territoires Service Aménagement et
Développement Durables Pôle
Urbanisme Planification
Cité Administrative
24024PERIGUEUX

Messieurs,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Messieurs, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Conseil Régional
14 rue François de Sourdis
33000 BORDEAUX

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Conseil Départemental
2 rue Paul Louis Courier
24000PERIGUEUX

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUi- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Communauté de communes Isle
double Landais
4b rue du Maréchal Joffre
24700MONTPON-MENESTEROL

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Communauté de communes Isle
Crempse en Périgord
2 rue du Périgord
24400 MUSSIDAN

Madame Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Communauté de communes du Pays
de Saint Aulaye
Rue du Docteur H, Lacroix
24410 SAINT AULAYE PUYMANGOU

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET



Pôle Aménagement Territorial

94 avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC – 07.89.51.51.31 E-mail : m.ballam@ccpr24.fr



Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Communauté de communes Dronne et
Belle
ZAE Pierre Levée
24310BRANTOME EN PERIGORD

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUI-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUI-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Communauté d'Agglomération du
Grand Périgueux
255 rue Martha Desrumaux
24700MONTPON-MENESTEROL

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Chambre des Métiers de la Dordogne
Pôle interconsulaire - Zone Cré Nord
Boulevard des Saveurs
24660 COULOUNIEIX-CHAMIER

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Chambre de commerce et d'Industrie
de la Dordogne
ZI Campréal
24100BERGERAC

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Chambre d'Agriculture de la Dordogne
295 Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
24600 COULOUNIEIX-CHAMIER

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Commission Départementale des
Espaces Naturel, Agricole et Forestier
Cité Administrative
24000PERIGUEUX

Madame, Monsieur,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément à l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Service Départemental d'Incendie et
de Secours 24
2 route de Pommier
24660 SANILHAC

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Dordogne
Direction Régionale des Affaires
Culturelles de Nouvelle-Aquitaine
2 rue de La Cité
24000PERIGUEUX

Madame,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUI-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUI-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, mes sincères salutations.

Le Président





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Unité d'Aménagement de Ribérac
1231 rue André Cheminade
24600RIBERAC

Monsieur,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle :** zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Syndicat Mixte du Périgord Vert
Avenue Ferdinand Beyney
24350CHAMPAGNAC DE BELAIR

Monsieur Le Président,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUI-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUI-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Préfecture de la Dordogne
2 rue Paul Louis Courier
24000PERIGUEUX

Monsieur Le Préfet,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Préfet, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Villeteureix
Le Bourg
24600VILLETEUREIX

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Trocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Mairie de Verteillac
Avenue d'Aquitaine
24320 VERTEILLAC

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Tocane-Saint-Âpre
3 rue Saint Apre
24350 TOCANE SAINT APRE

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Mairie de Vanxains

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Madame le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Segonzac
Le Bourg
24600SEGONZAC

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Lôre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle :** zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Saint-Victor
Le Bourg
24350 SAINT VICTOR

Madame Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - * Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - * Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Saint-Méard-de-Drôme
Le Bourg
24600ST MEARD DE DRONE

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle :** zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Saint-Martin-de-Ribérac
Place de la Mairie
24600ST MARTIN DE RIBERAC

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Saint-Just
Le Bourg
24320 SAINT JUST

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Ribérac
7 rue des Mobiles Coulmiers
24600RIBERAC

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Montagnier
Place Pierre Jean Daniel
24350MONTAGRIER

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUi- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Lisle
1 place de la Liberté
24350 LISLE

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de la Tour Blanche Cercles
1 place de Nanchapt
24320LA TOUR BLANCHE CERCLES

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle :** zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de la Chapelle Montabourlet
Le Bourg
24320LA CHAPELLE
MONTABOURLET

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Grand Brassac
Le Bourg
24350GRAND BRASSAC

Monsieur Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocène Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET





Verteillac, le 12 avril 2024

Objet : PLUI- H modification simplifiée n°3
Réf : D-B/F-L/M-B
Affaire suivie par : Marina BALLAM
Tel. : 07.89.51.51.31 m.ballam@ccpr24.fr

Mairie de Gout-Rossignol
Place de la Halle
24320GOUT-ROSSIGNOL

Madame Le Maire,

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de communes, a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H afin de procéder aux modifications suivantes :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle ;
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas ;
- **Rectification d'une erreur matérielle** : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

L'ensemble des pièces de la modification simplifiée n°3 du PLUi-H du Périgord Ribéracois sont jointes au présent courrier.

Conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, nous vous consultons afin de connaître votre avis sur ce projet de modification simplifiée.

En l'absence de réponse motivée dans un délai d'un (1) mois, votre avis sera réputé favorable sur cette procédure.

Les services restent à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame Le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

Didier BAZINET



Marina BALLAM

De: Mairie de Tocane Saint Apre <mairie@tocanesaintapre.fr>
Envoyé: mercredi 17 avril 2024 14:10
À: Marina BALLAM
Objet: RE: Consultation PPA - Modification simplifiée n°3 - PLUi-H Périgord Ribéracois

Commune de Tocane Saint-Apre

Aucune observation
Avis favorable

Bonne réception

Patricia MAROIS

Mairie de TOCANE ST-APRE
Administration générale
Urbanisme - Elections
[Ligne directe 05.53.90.63.64](tel:05.53.90.63.64)
Mairie : 05.53.90.70.29
Mail : p.marois@tocanesaintapre.fr
Absente le vendredi après-midi

De : Marina BALLAM <m.ballam@ccpr24.fr>
Envoyé : mardi 16 avril 2024 17:08
À : Mairie de Tocane Saint Apre <mairie@tocanesaintapre.fr>
Objet : Consultation PPA - Modification simplifiée n°3 - PLUi-H Périgord Ribéracois

Monsieur Le Maire,

Comme vous le savez, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H.

Dans le cadre de cette Modification Simplifiée n°3 du PLUi-H, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous un lien de téléchargement vous la présentant.
Il contient la note de présentation du projet ainsi que ses annexes.

Lien de téléchargement : <https://we.tl/t-3HqBNUMNGS>

Nous vous remercions, tel que vous le précise le courrier ci-joint, de bien vouloir nous transmettre vos avis et observations en tant que Personnes Publiques Associées tel qu'en dispose l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Vos avis et observations peuvent nous être transmis soit :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : m.ballam@ccpr24.fr

ou
- Par courrier au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, 11 rue Couleau BP 10 24600 RIBERAC.

Vous remerciant et restant à votre entière disposition pour tout complément d'information,

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.



Marina BALLAM

Responsable du service urbanisme et aménagement durable

Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC

05.53.91.38.49 / 07.89.51.51.31

Marina BALLAM

De: ddt-cdpenaf - DDT 24/SETAF emis par FEVRIER Blandine (Cheffe de pôle foncier, gestion de l'espace rural) - DDT 24/SETAF/MGER <ddt-cdpenaf@dordogne.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 17 avril 2024 07:55
À: Marina BALLAM
Cc: 'Francis LAFAYE SAS LAFAYE BATIMENT'; 'didier.bazinet@wanadoo.fr'; 'plachaudmairie@gmail.com'; Sara WENIG; Jean Baptiste CHAMOUTON; 'BONDUE Julien (Chargé de Mission Planification) - DDT 24/SUHC/Pôle Urbanisme/Planification'
Objet: Re: [INTERNET] Consultation PPA - Modification simplifiée n°3 - PLUi-H Périgord Ribéracois

Bonjour Madame BALAM,

De la même manière que pour la modification allégée n°2 que vous nous aviez transmise, cette modification n°3 n'implique pas la consultation de la CDPENAF.

L'art. L153-16 du CU vise les procédures **d'élaboration et de révision générale ou à modalités allégées** couvrant un territoire non couvert par un SCoT et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces NAF.

Les 2 conditions sont cumulatives. La modification de droit commun n'est donc pas concernée par ces dispositions.

Par conséquent, je procède au classement sans suite de votre demande.

Bien cordialement,

Blandine FEVRIER

Cheffe de pôle foncier et gestion de l'espace rural
Service économie des territoires agriculture et forêt
DDT 24

Direction Départementale des Territoires Cité administrative 24016 PERIGUEUX CEDEX
Tel : +33 553036767 - Mobile : +33 673171758
www.dordogne.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA
DORDOGNE**

Direction Départementale des Territoires de la Dordogne

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le 16/04/2024 à 17:41, > m.ballam (par Internet) a écrit :

Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H.

Dans le cadre de cette Modification Simplifiée n°3 du PLUi-H, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous un lien de téléchargement vous la présentant.

Il contient la note de présentation du projet ainsi que ses annexes.

Lien de téléchargement : <https://we.tl/t-3HqBNUMNGS>

Nous vous remercions, tel que vous le précise le courrier ci-joint, de bien vouloir nous transmettre vos avis et observations au regard de l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme.

Il y a des changements de destination et une erreur de zonage pour une exploitation de carrières.

Vos avis et observations peuvent nous être transmis soit :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : m.ballam@ccpr24.fr

ou

- Par courrier au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, 11 rue Couleau BP 10 24600 RIBERAC.

Vous remerciant et restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.



Marina BALLAM

Responsable du service urbanisme et aménagement durable

Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC

05.53.91.38.49 / 07.89.51.51.31

Marina BALLAM

De: NEGRIER François <f.negrier@dordogne.fr>
Envoyé: mercredi 24 avril 2024 09:46
À: Marina BALLAM
Cc: MONTEIL Karine; MOREAU Stéphane; AUTEXIER Christelle; REBIERE David
Objet: RE: Consultation PPA - Modification simplifiée n°3 - PLUi-H Périgord Ribéracois

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour Madame,

Suite à votre courriel concernant la modification simplifiée n°3 du PLUi-H de la CCPR, je n'ai aucune observation aux modifications suivante :

- Ajout et changement de destination : Tocane St Apre parcelles AZ145, AZ153, AZ152 et AZ151 au lieudit Château de FAYOLLE, et Ribérac parcelle AC89 au lieudit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle sur la commune de La Tour Blanche-Cercles au lieudit Le Claud de Peyrissou.

Je reste à votre disposition.
Cordialement.

François NEGRIER
Chef Unité Aménagement

Conseil départemental Dordogne-Périgord
Direction du Patrimoine Routier, Paysager et des Mobilités
Pôle Territoires - Unité d'Aménagement de Ribérac
Mail : f.negrier@dordogne.fr
Tel : 05 53 02 05 04

De : Marina BALLAM <m.ballam@ccpr24.fr>
Envoyé : mardi 16 avril 2024 17:45
À : NEGRIER François <f.negrier@dordogne.fr>
Objet : Consultation PPA - Modification simplifiée n°3 - PLUi-H Périgord Ribéracois

Monsieur,

Comme vous le savez, la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H) par délibération du 7 octobre 2021 qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Par arrêté du 3 avril 2024, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H.

Dans le cadre de cette Modification Simplifiée n°3 du PLUi-H, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous un lien de téléchargement vous la présentant.
Il contient la note de présentation du projet ainsi que ses annexes.

Lien de téléchargement : <https://we.tl/t-3HqBNUMGS>

Nous vous remercions, tel que vous le précisez le courrier ci-joint, de bien vouloir nous transmettre vos avis et observations en tant que Personnes Publiques Associées tel qu'en dispose l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Vos avis et observations peuvent nous être transmis soit :

- Par voie électronique à l'adresse suivante : m.ballam@ccpr24.fr

ou

- Par courrier au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, 11 rue Couleau BP 10 24600 RIBERAC.

Vous remerciant et restant à votre entière disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.



Marina BALLAM

Responsable du service urbanisme et aménagement durable

Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC

05.53.91.38.49 / 07.89.51.51.31

Délégation territoriale vallée de l'Isle

Périgueux, le 30 avril 2024

Affaire suivie par : Evelyne GIRARD
Tél : 05 53 45 56 14
Courriel : evelyne.girard@dordogne.gouv.fr

La Délégation territoriale de la vallée de l'Isle

à

Monsieur le Président de la communauté
de communes du Périgord Ribéracois
11 rue Couleau
BP. 10
24600 Ribérac

Objet : modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Périgord
Ribéracois

Référ. : votre transmission du 16 avril 2024

Vous avez transmis en date du 16 avril 2024 à la direction départementale des territoires, pour avis, un projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Périgord Ribéracois.

Ce nouveau projet a pour objet de :

- repérer des bâtiments pouvant changer de destination :
 - ✓ château de Fayolle sur la commune de Tocane dans le but de proposer des activités touristiques et événementielles
 - ✓ maison d'habitation sur la commune de Ribérac en vue d'y installer un cabinet médical
- rectifier une erreur matérielle par un changement de zonage de A en Nc pour les parcelles n°W 487,506, 508 et 509 et de Nce en Nc pour les parcelles W 319,320, 321,322 et 332 dans le but de pouvoir exploiter une carrière.

Après examen de ce dossier, je vous fais part des observations suivantes :

Dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale, si votre collectivité estime que la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, je vous informe qu'il vous appartient de saisir l'autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine pour un examen au cas par cas « ad hoc » dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme. La décision qui s'ensuivra devra être jointe au dossier de mise à disposition du public.

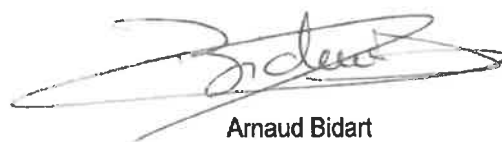


Par ailleurs, je vous rappelle que chaque demande de changement de destination doit faire l'objet d'un examen en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les bâtiments situés en zone A et en commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) pour ceux situés en zone N.

Enfin, il vous appartiendra de mettre à jour le document graphique et de verser ces nouvelles données numérisées sur le site du géoportail de l'urbanisme.

La délégation territoriale de la Vallée de l'Isle reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

Le responsable de la délégation territoriale
de la vallée de l'Isle

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaud Bidart', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large, sweeping initial 'A' and a long, horizontal stroke extending to the right.

Arnaud Bidart

Coulounieix-Chamiers, le 02/05/2024

Monsieur le Président,
Communauté de communes
Périgord Ribéracois
94 avenue d'Aquitaine
24 320 VERTEILLAC

Siège Social
295 boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers
Adresse postale
CS 10250
24060 PÉRIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 35 88 88
accueil@dordogne.chambagri.fr

Antenne Périgord Vert
Maison des Services
1 Espace Pierre Beylot
24800 THIVIERS
Tél. : 05 53 55 05 09
antenne.pv@dordogne.chambagri.fr

Bureau Ribérac
7 bis place Alsace Lorraine
24600 RIBERAC
Tél. : 05 53 92 47 50

Antenne Périgord Pourpre
Vallée de l'Isle
237 voie Valleton Neveu
ZA Vallade Sud
24100 BERGERAC
Tél. : 05 53 63 56 50
antenne.pp@dordogne.chambagri.fr

Bureau Douville
889 route des Bergeries
Maison Jeannette
24140 DOUVILLE
Tél. : 05 53 80 89 38

Antenne Périgord Noir
Place Marc Busson
24200 SARLAT
Tél. : 05 53 28 60 80
antenne.pn@dordogne.chambagri.fr

V/Réf : dossier suivi par Mme Marina BALLAM.

N/Réf : JPG/SL/NJ

Dossier suivi par Sandra LAVAUD.

Tél : 05.53.45.47.84

Objet : avis sur le projet arrêté de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes Périgord Ribéracois.

Copie à :

- Mr Romain LORTHOLARY : DDT - SCAT
- Mr Julien BONDUE : DDT - SADD
- Mme Virginie MAHIEUX : DDT - SETAF
- Mme TAILLANDIER Alexandra : DDT - SETAF
- Mme Blandine FEVRIER : DDT - SETAF
- Mme Corine STRADY : DDT-Délégation Territoriale du Périgord Vert
- CDPENAF

Monsieur le Président,

En date du 16 avril 2024, vous nous avez transmis pour avis, par mail, le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi du Périgord Ribéracois et nous vous en remercions.

Cette modification simplifiée a pour objets l'ajout de changements de destination (sur les communes de Tocane Saint Apre et Ribérac) et la rectification d'une erreur matérielle du zonage (carrière existante actuellement zonée en A et Nce proposée en reclassement en Nc sur la commune de La Tour Blanche – Cercles).

Après étude de ce dossier par le Département Territoire et Tourisme et selon des critères techniques d'analyse, nous avons l'honneur de vous informer que nous émettons un avis favorable à ce projet de modification simplifiée n°3.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président



Jean-Philippe GRANGER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CHERVAL

Conseillers en exercice :

10

Présents :

6

Procurations :

1

Votants :

7

L'an deux mil vingt-quatre, le sept mai, le Conseil Municipal de la commune de CHERVAL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. PRUNIER Jean- Pierre, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 26.04.2024

Présents : M. PRUNIER Jean-Pierre, M. JOUBERT Francis, M. CHAULET Jean-Pierre, M. DEROULEDE Bruno, Mme DESAGES Isabelle, Mme TRUFFY Murielle.

Absent : Mme ARMANDIE Christiane M. SAVIGNAC Jean-Pierre donne procuration à M. JOUBERT Francis, M. PEILLET Philippe, M. TRUFFAUX Nicolas.

Secrétaire de Séance : Mme TRUFFY Murielle.

Lesquels membres présents forment la majorité de ceux actuellement en exercice et peuvent délibérer conformément aux dispositions de l'article L 121.11 du Code des Communes.

N° 03/2024-05

Objet : Révision simplifiée 3 du PLUi : avis du conseil municipal.

VU la délibération du Conseil Communautaire du Pays Ribéracois en date du 7 octobre 2021 approuvant son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) qui est entré en vigueur à compter du 15 novembre 2021.

Monsieur le Maire informe le conseil que par arrêté du 3 avril 2024, Monsieur Didier BAZINET, représentant de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, a engagé une procédure de modification simplifiée PLUi-H qui porte sur les modifications suivantes :

- Ajout de changement de destination sur les communes :
 - o Tocane Saint Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieudit du Château de Fayolle
 - o Ribérac : parcelle AC 89, au lieu dit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

Considérant le dossier détaillé transmis.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable à la révision simplifiée 3 du PLUi.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Le Maire,

J.P. PRUNIER



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission

en préfecture le 17/05/2024

et de la publication le 17/05/2024



Secrétaire de séance : Murielle TRUFFY

AR Prefecture

024-212401194-20240507-D_03_2024_05-DE
Reçu le 17/05/2024

TABLEAU DE REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES				
PPA	Date de réception	Date de réponse	AVIS	Réponse(s) apportée(s) par la CCPR suite à l'avis
Monsieur le Préfet de la Dordogne	16/04/2024		TACITE	
Chambre d'Agriculture de la Dordogne	16/04/2024	02/05/2024	Pas d'observations	RAS
Chambre des Métiers de la Dordogne	16/04/2024		TACITE	
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne	16/04/2024		TACITE	
Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine	16/04/2024		TACITE	
Conseil Départemental de la Dordogne	16/04/2024		TACITE	
CC Isle Crempse en Périgord	16/04/2024	23/04/2024	Pas d'observations	RAS
CC Isle double Landais	16/04/2024		TACITE	
CC du Pays de Saint Aulaye	16/04/2024		TACITE	
CC Dronne et Belle	16/04/2024		TACITE	
UDAP	16/04/2024		TACITE	
UA	16/04/2024	24/04/2024	Pas d'observations	RAS
SDIS 24	16/04/2024		TACITE	
Syndicat Mixte du Périgord Vert	16/04/2024		TACITE	
DDT de la Dordogne, Services Aménagement et Développement Durables Pôle Urbanisme - Planification	16/04/2024	30/04/2024	Informations sur la saisine de la Mrae + rappel de la procédure de changement de destination avec consultation de la CDPENAF et CDNPS + rappel de la mise à jour du géoportail de l'urbanisme	La CCPR a saisi la MRAe et a reçu l'avis de celle-ci. Le service ADS consultera effectivement la CDPENAF ou CDNPS en cas de dépôt de demande d'urbanisme sur les bâtiments repérés. Les modalités du Géoportail de l'urbanisme seront mises à jour.
Mairie d'Allemans	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Bourg-du-Bost	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Chapdeuil	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Chervol	16/04/2024	07/05/2024	Pas d'observations	RAS
Mairie de Combéranché et Epeluche	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Douchamp	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Gout-Rossignol	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Grand Brassac	16/04/2024		TACITE	
Mairie de la Chapelle Montabourlet	16/04/2024		TACITE	
Mairie de la Tour Blanche Cercles	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Lulie	16/04/2024	18/04/2024	Pas d'observations	RAS
Mairie de Montagnier	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Ribérac	16/04/2024	07/05/2024	Favorable - Pas d'observations	RAS
Mairie de Saint-Just	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Saint-Martin-de-Ribérac	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Saint-Méard-de-Drôme	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Saint-Victor	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Segonzac	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Vauxvains	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Tocine-Saint-Apre	16/04/2024	17/04/2024	Favorable - Pas d'observations	RAS
Mairie de Verteillac	16/04/2024		TACITE	
Mairie de Villetoureix	16/04/2024		TACITE	

PPA	Date de réception	Date de réponse	AVIS	Réponse(s) apportée(s) par la CCPR suite à l'avis
CDPENAF	16/04/2024	17/04/2024	CLASSEMENT SANS SUITE	RAS
MRAe	17/04/2024	14/06/2024	Absence de nécessité de réaliser une étude environnementale	RAS



4. Consultations de la MRAe Nouvelle Aquitaine

- Dossier présenté à la MRAe**
- Avis reçu**

*Modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Périgord Ribéracois*



Ribérac, le 17 avril 2024

Objet : Demande d'examen au cas par cas – Procédure de Modification simplifiée n°3 PLUi-H du Périgord Ribéracois

Réf : D-B / M-B

Affaire suivie par : Marina BALLAM

Madame, Monsieur,

Conformément aux articles R.104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint une note relative au projet de modification simplifiée du Plan local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat du Périgord Ribéracois comportant l'ensemble des informations nécessaires à l'autorité environnementale pour se prononcer sur la nécessité, ou non, de soumettre le dossier à évaluation environnementale.

À cette fin, vous trouverez ci-joint en pièce jointe, le dossier complet.

À défaut de m'avoir transmis votre décision dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente (article R.104-31 du code de l'urbanisme), le dossier serait soumis à évaluation environnementale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sincères salutations.

Le Président,

Didier BAZINET



Annexe II

	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de communes du Périgord Ribéracois
SIRET/SIREN
2000 404 0000018
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
11 rue Couleau BP 10 24600 RIBERAC contact@ccpr24.fr 05.53.92.50.63
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Monsieur Didier BAZINET, Président
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Madame Marina BALLAM, Responsable du Pôle Aménagement Territorial
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
94 avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC – m.ballam@ccpr24.fr – 07.89.51.51.31

2. Identification du PLU	
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))	Plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H)
2.2 Intitulé du document	PLUi-H du Périgord Ribéracois
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document	Approuvé le 7 octobre 2021 et exécutoire depuis le 15 novembre 2021 Modifié le 30 septembre 2022 (modification simplifiée n°1)
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU	Communauté de communes du Périgord Ribéracois
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)	Ribérac, Tocane Saint-Apre et La Tour Blanche-Cercles

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒ Oui ☐ Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Nouvelle Aquitaine, le 27 mars 2020
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☐ Oui ☒ Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
En cours d'élaboration (enquête publique en cours)
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
PPRI, PCAET, SDAGE

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Cf avi Mrae du 11 mai 2020 pour élaboration

Annexe II

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cf tableau du traitement des avis
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒ Oui ☐ Non
Avis du 13 mai 2022 pour la modification simplifiée n°1 et avis du 9 avril 2024 pour la modification simplifiée n°2
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Modification simplifiée n°1 approuvé le 30 septembre 2022 Modification simplifiée n°2 bientôt mise à disposition du public – non encore approuvée

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification simplifiée n°3 (article L.153-45 à L.153-48 CU)

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

19 447

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	68 504,71			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1 711,46	2,5 %	1 710,24	2,5 %
zones 1 AU	100,46	0,15 %	100,46	0,15 %

Annexe II

zones 2 AU	NC	NC	NC	NC
zones A	43 071,28	62,87 %	43 071,28	62,87 %
zones N	23 621,51	34,48 %	23 623,08	34,48 %
Total	68 504,71	100 %	68 504,71	100 %

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

Ajout de changements de destination pour des projets ciblés et rectification d'une erreur matérielle pour un zonage spécial Carrières (zone Nc) (activité en place mais non répertoriée)

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

- de déclasser un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

Annexe II

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser les effets

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

et L. 332-16 du code de l'environnement			
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Château de Fayolle = inscrit aux monuments historiques (ABF consulté) (Tocane-Saint-Apre)
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☐	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☐	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Consultation UDAP pour avis sur la modification simplifiée.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☐	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?			
☐ Oui ☒ Non			
Si oui, précisez :			

Annexe II

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Personnes publiques associées consultées le 16 avril 2024
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
CDPENAF, SDIS, UDAP, Unité d'aménagement (voirie) (liste en annexe de la note)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☐ Oui ☒ Non
- participation du public par voie électronique ☒ Oui ☐ Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Mise à disposition du public : cf note de présentation

8. Annexes	
8.1 Annexes obligatoires	
1 Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2 Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	☒
3 L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☒
4 Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent
Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°3 Réponses apportées aux PPA lors du PLUi-H Grilles de changements de destination des bâtiments

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus			
(personne publique responsable)			
Fait à	Ribérac	le,	17/04/2024
Nom	BAZINET	Prénom	Didier
Qualité	Président		
Signature			
			



PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DU PÉRIGORD RIBERACOIS
ET AUTO-EVALUATION**

SOMMAIRE

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. Ribérac – Jalinier Bas	7
b. Tocane Saint-Apre – Château de Fayolle.....	8
c. La Tour Blanche-Cercles : Carrière « Le Claud de Peyrissou ».....	9
3. La procédure à suivre	11
4. Justificatifs de la procédure : identification de bâtiment pouvant changer de destination	13
i. Ribérac : projet de cabinet médical à domicile	13
ii. Tocane Saint-Apre : projet du château de Fayolle.....	15
Le Tourisme.....	15
La dimension patrimoniale	15
La dimension économique	16
La culture et le loisir	17
La culture.....	17
Les loisirs.....	17
L'évènementiel.....	17
iii. La Tour Blanche-Cercles : exploitation de carrières	18
III. Les plans de zonage après la modification simplifiée.....	19
IV. Avis des personnes publiques associées.....	22
V. Auto évaluation	23
1. L'absence de susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ou ZNIEFF	23
2. L'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	24
3. La procédure n'a pas d'incidence sur une zone humide ou sur le secteur du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation de Ribérac	24
4. La procédure n'a aucune incidence sur l'eau potable	26
5. La procédure n'a pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales	27
6. La procédure n'a aucune incidence sur l'assainissement	27
7. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?.....	28
8. La procédure ne concerne pas des sols pollués et n'a pas d'incidences sur les déchets	28
9. La procédure n'a pas d'incidences sur les risques et nuisances	28
10. La procédure n'a aucune incidence sur l'air, l'énergie et le climat, sauf répondre aux objectifs de notre Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	29

I. Champ d'application de la modification simplifiée

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

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

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

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

II. Exposé des motifs

1. Rappel du contexte

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

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

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

- **7 Plans Locaux d'Urbanisme** : Lisle, 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, Vendoire ;
- **3 communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)** : Bourg-des-Maisons, Chassignes, Verteillac.

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

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

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

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

- **Axe 1** : Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux
- **Axe 2** : Mettre en place une politique de l'habitat à l'échelle du territoire

- Axe 3 : Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
- Axe 4 : Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique
- Axe 5 : Assurer la cohérence entre le développement urbain et l'objectif d'un territoire à énergie positive

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

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

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

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

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

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

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

- Rapport de Présentation : présentation et diagnostic du territoire, justifications des objectifs et notamment celles portant sur la consommation de l'espace et l'extension en urbanisation, évaluation environnementale, compatibilité avec les documents supra-communaux
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : explicite les objectifs du PLUi en les traduisant par des orientations de développement,

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : fixent des principes d'aménagements sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser). Elles sont catégorisées comme suit : OAP Habitat et OAP Economique
- Règlement graphique et écrit : traduction graphique du PADD et réglementation du droit des sols en fixant des règles à respecter
- Les annexes : les servitudes, classement sonore, PPRi, eau potable, DPU, etc...

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

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

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

Evolutions en cours ou déjà réalisées :

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

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

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

2. Présentation des modifications apportées au PLUi-H

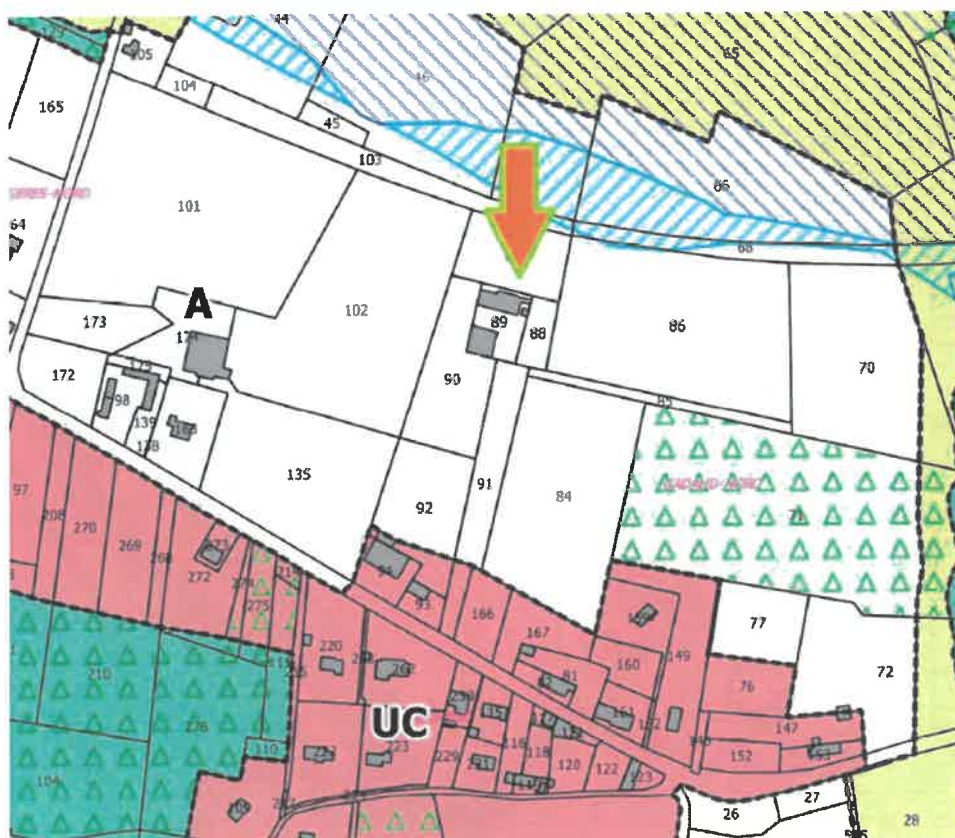
La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne uniquement les communes de Ribérac et Tocane Saint-Apre, et plus particulièrement **pour un repérage de bâtiments pouvant changer de destination.**

De plus, la modification tend à corriger une erreur matérielle de zonage A (agricole) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles. En effet, l'entreprise LEFORSAS Pierres Naturelles en Périgord exploite une carrière et dispose des autorisations d'exploitations légales. Il convient donc de remplacer en zone Nc (Naturelle carrières) les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

a. Ribérac – Jalinier Bas

La parcelle AC 89 est située en zone A, zone agricole.

Plan de zonage :



L'article 1-1 du règlement de la zone A, « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » dispose que « *Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

A la lecture de ce premier article du règlement, le changement de destination n'est possible que lorsque le bâtiment a été repéré.

Le bâtiment objet de la modification est une maison d'habitation. La propriétaire souhaite y installer un cabinet médical (médecin généraliste). Cette opportunité pour notre territoire d'avoir un médecin, permet de répondre aux problèmes de santé publique dans un contexte de désert médical. Nous décrivons dans le volet « justifications de la procédure » les arguments de ce choix d'identifier ce bâtiment comme pouvant bénéficier d'un changement de destination.

b. Tocane Saint-Apre – Château de Fayolle

Les parcelles suivantes : AZ 145, AZ 153, AZ 152 et AZ 151 sont situées en zone A, zone agricole.

Plan de zonage :



L'article 1-1 du règlement de la zone A, « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » dispose que « Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A la lecture de ce premier article du règlement, le changement de destination n'est possible que lorsque le bâtiment a été repéré.

Les bâtiments objet de la modification se compose d'un château repéré comme élément de paysage bâti à préserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et d'anciennes granges/dépendances. Un projet de développement touristique et culturel novateur avec une ouverture au public du château. Cette opportunité pour notre territoire de disposer d'un patrimoine historique remarquable mis en valeur et ouvert au public, avec un volet touristique, culturel et économique, est conforme aux objectifs de notre PADD. Ce projet contribuerait à la volonté de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois de rendre attractif son territoire et permettrait de créer de l'emploi local non délocalisable. Nous décrivons dans le volet « justifications de la procédure » les arguments de ce choix d'identifier ces bâtiments comme pouvant bénéficier d'un changement de destination.

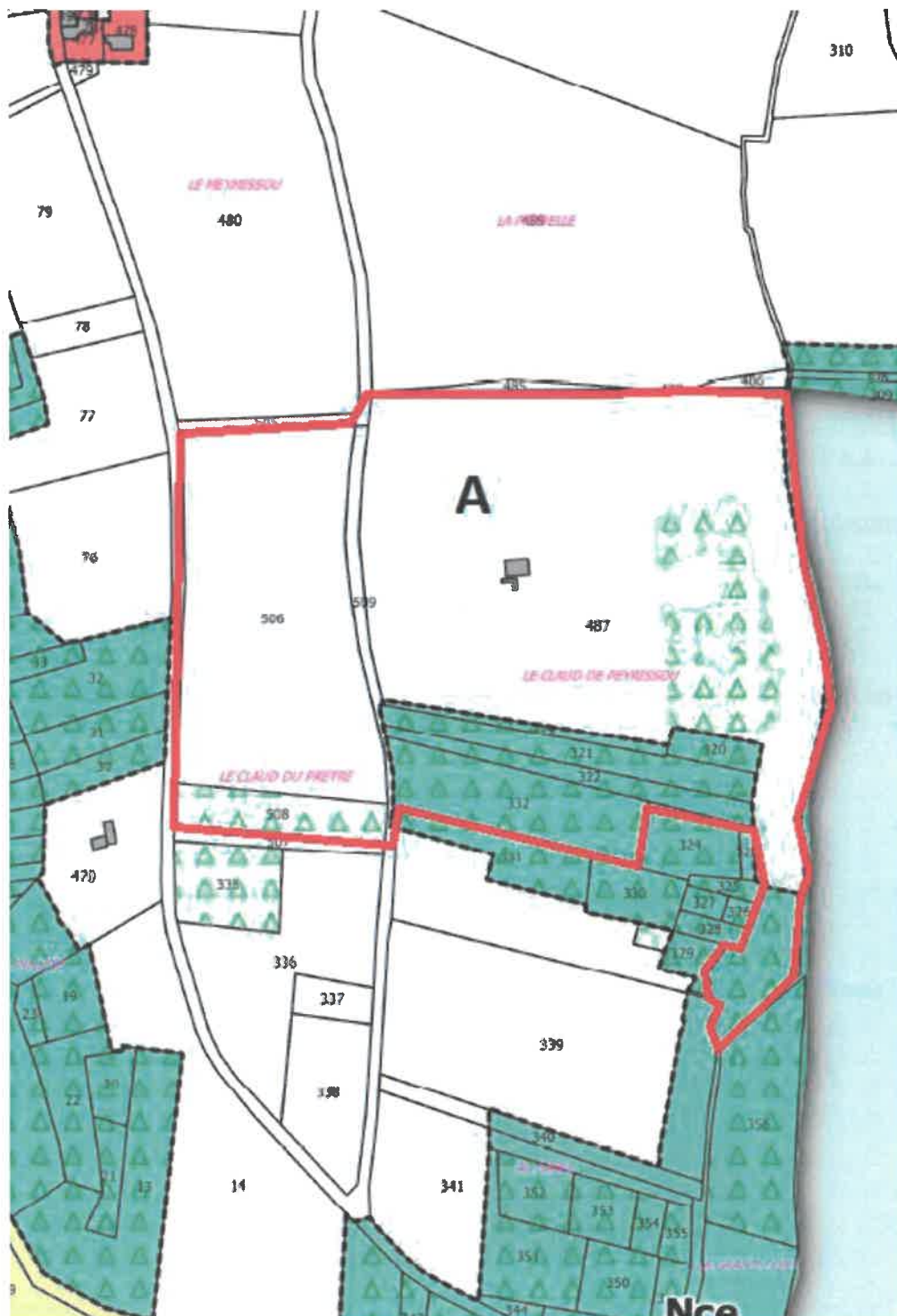
c. La Tour Blanche-Cercles : Carrière « Le Claud de Peyrissou »

Les parcelles suivants, sont situées au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs) en zone :

- Agricole pour les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508,
- Naturelle à vocation de continuité écologique pour les parcelles W 319, W 320, W 321, W 322, W 332.

Plan de l'emprise de la carrière existante :





Le règlement de la zone A, ni de la zone Nce, n'autorise pas l'exploitation de carrières. Notre règlement de PLUi-H a créé un zonage spécifique à ce type d'exploitation : il s'agit du zonage Nc (naturelle carrières), qui est désigné comme suit : « les zones Nc, délimitant les secteurs dédiés aux carrières, gravières et autres exploitations de matériaux ».

Il convient alors de rectifier l'erreur de zonage émise sur les parcelles susvisées puisque l'entreprise dispose d'un arrêté préfectoral d'exploitation tel que nous vous le présenterons ci-dessous.

3. La procédure à suivre

Par arrêté du 3 avril 2024, le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois, Monsieur Didier BAZINET, a engagé la mise en œuvre de ladite modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le conseil communautaire se réunira en 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 dans les mairies de la Tour Blanche-Cercles, 1 place de Nanchapt 24320 La Tour Blanche-Cercles, de Ribérac, 7 Rue des Mobiles de Coulmiers, 24600 Ribérac, et Tocane Saint-Apre, 3 rue Saint-Apre 24350 Tocane Saint-Apre aux jours et heures habituels d'ouverture au public et au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC aux jours habituels d'ouverture au public ; une adresse mail dédiée sera également créée à cet effet.
- **Prévoir que les modalités de ladite mise à disposition seront portées à la connaissance du public** au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition au moyen :
 - d'un **affichage** de la délibération portant organisation de ladite mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes ainsi que dans ses deux pôles (Tocane Saint Apre et Verteillac) et en mairie de La Tour Blanche-Cercles, Ribérac et Tocane Saint-Apre 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 ses deux pôles pendant toute la durée de la mise à disposition du public ;

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

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

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

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

Evaluation environnementale – MRAe (non incluse dans les PPA)

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

La modification n'est pas concernée par les articles L131-7 et L131-8 du code de l'urbanisme, induisant une évaluation environnementale systématique. Ainsi, une saisine de l'Autorité environnementale **pour examen au cas par cas** est requise étant donné qu'il ne s'agit pas d'une erreur matérielle ni d'une réduction de surface de zone AU ou U. Le contenu attendu est indiqué à l'article R.104-34 du code de l'urbanisme.

4. Justificatifs de la procédure : identification de bâtiment pouvant changer de destination

Préambule

*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).*

Les changements de destination permettraient de répondre à différents axes de notre PADD et aux politiques publiques menées par la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

La rectification d'erreur matérielle permettrait de rectifier le zonage d'une carrière en exploitation mais également de répondre aux objectifs du PAD de notre PLUi-H.

i. Ribérac : projet de cabinet médical à domicile

La commune de Ribérac est la commune centrale de notre territoire qui regroupe 44 communes. Avec près de 4 000 habitants, Ribérac regroupe des services, équipements et commerces.

D'une part, la commune de Ribérac est classée en ZIP, c'est-à-dire en Zone d'Intervention Prioritaire » par l'Agence Régionale de Santé. Cette zone permet notamment aux médecins libéraux de bénéficier d'aides à l'installation de l'ARS.

D'autre part, la commune est dotée :

- **Centre départemental de Santé,**
- **Pôle départemental de Santé, « Pôle Santé du Ribéracois ».**
Le Pôle Santé est un espace innovant avec des installations neuves et performantes qui permet d'offrir aux patients une qualité de service. De plus, la pharmacie est incluse dans l'emprise du bâtiment du pôle de santé.
Ce pôle regroupe :
 - o Zone médicale : médecins généralistes, dentiste
 - o L'ostéopathie
 - o Zone kinésithérapie
 - o Espace Sport Santé : zone balnéothérapie et salle sport santé avec des sportifs diplômés aidant à la gestion des douleurs
 - o Zone soins : cabinets d'infirmières, psychologue, hypnothérapeute, podologue, sophrologue, sage-femme et ergothérapeute,
- **Cabinet médical dans le bourg.**

Enfin, récemment, un Centre d'Imagerie Médicale comprenant « IRM et Scan » a été autorisé sur la commune de Ribérac.

Ce nouveau centre permettra d'élargir le panel des examens médicaux proposés localement, avec un temps réduit dans les prises de rendez-vous mais également une réduction du temps de trajet pour les habitants qui devaient la plupart du temps aller sur Périgueux ou Angoulême pour réaliser leurs examens médicaux requérant une technologie et des équipements spécifiques.

Ainsi, la commune de Ribérac, malgré un climat de désert médical tente d'héberger autant que faire ce peu les services médicaux le plus complet, tel que l'objective notre PADD :

Axe 1– Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux

1.2. Une offre d'équipements et de services adaptée au territoire et à la population et la prise en compte des risques

Réaffirmer la commune de Ribérac comme le pôle central de services, d'équipements et de commerces

Cependant, malgré la présence de ces services existants ou en prévision, l'offre médicale reste fragile pour couvrir les besoins des habitants du Ribéracois. L'arrivée d'un nouveau médecin sur notre territoire est une réelle opportunité qu'il convient de défendre et préserver.

Pour cela, nous souhaitons permettre le changement de destination de la maison d'habitation de la médecin généraliste (inscrite à l'ordre des médecins de la Dordogne) pour qu'elle puisse ouvrir son cabinet médicale à domicile.

Vous trouverez en pièce jointe, la fiche de changement de destination.

ii. Tocane Saint-Apre : projet du château de Fayolle

Le domaine de Fayolle est situé sur la commune de Tocane Saint-Apre. Ce domaine se compose du château de Fayolle de bâtiments annexes (granges et écurie), d'une maison contemporaine et de 55 hectares de terres. Ce bien exceptionnel a été mis en vente en 2022.

La SAFER a été en charge de la mise en vente des lots afin d'assurer une préservation de ces terres identifiées en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H) du Périgord Ribéracois. Plusieurs lots ont été constitués sur presque 300 hectares de terres.

Madame et Monsieur MANGERET se sont positionnés sur l'achat d'un lot comprenant le château et de ses annexes ainsi que sur 55 hectares.

Le restant des terres ayant été vendu au monde agricole afin de permettre la continuité de l'exploitation des terres.

De plus, les terres incluses dans le lot du château seront exploitées soit via une « convention de mise à disposition d'immeuble ruraux à une SAFER », soit un bail précaire.

Les porteurs de projet souhaitent développer une offre touristique et culturelle inédite sur le territoire du Périgord Ribéracois.

Les enjeux principaux de leur projet s'orientent sur :

Le Tourisme

La dimension patrimoniale

Forte de son patrimoine, la commune de Tocane Saint-Apre, membre de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, abrite un château emblématique composé en deux corps de logis attenants, l'un datant du troisième quart du XVIII^{ème} siècle (1766) (en façade au Nord-Est) et l'autre datant du quatrième quart du XIX^{ème} siècle (1893).

De plus, par arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont été inscrits au titre des monuments historiques. Ce patrimoine est d'autant plus intéressant qu'il est préservé par le code du patrimoine.

Ce domaine est idéalement situé en termes d'attractivité touristique puisqu'il se situe à proximité de Périgueux, Aubeterre-sur-Dronne, Brantôme en Périgord et Bourdeilles.

Plus largement, il est desservi par des voies de circulations routières rapides (autoroute et réseau départemental), des aéroports internationaux incluant Bordeaux.

Ce château a pendant de nombreuses années été fermé au public. L'objectif des nouveaux propriétaires est de l'ouvrir au public, qu'il soit résidant du territoire ou touristes, afin qu'il découvre l'histoire de ce château.

En effet, des visites patrimoniales seraient organisées. Elles se feraient sous forme de visites-enquêtes animées par des comédiens au sein même du château. Ce format permettra de découvrir l'histoire de manière ludique et éducative.

Madame et Monsieur MANGERET souhaitent devenir acteur du tissu économique local en permettant une visibilité de notre territoire rural en pleine émergence touristique.

Ce projet s'inscrit dans les orientations prioritaires validées par les élus en matière de développement touristique, à savoir :

- le développement des activités de pleine nature, culturelles et sportives afin de découvrir le patrimoine gastronomique, artisanal et naturel ;
- le développement du tourisme d'immersion/d'expérience ;
- le développements d'activités touristiques pérennes hors période estivale (juin-juillet-aout) afin de diversifier les types de publics visés ;
- la diversification et montée en gamme de l'offre (logements insolites/de groupe, tourisme d'immersion/d'expérience via les nouvelles technologies, festivités).

L'émergence touristique de notre territoire est impulsée par un portage politique de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois qui récemment a développé une marque territoriale pour asseoir sa visibilité et pertinence en Périgord Vert.

La création de la **marque Périgord Inattendu** s'inscrit dans une démarche originale associant 2 Communautés de communes, 2 Offices de Tourisme pour créer une identité destinée à accroître leur notoriété et leur visibilité.

Cette marque est identifiable par la création d'un logo unique traduisant les valeurs de notre territoire. Les atouts paysagers (Forêt de la Double, la Dronne et ses étangs) et patrimoniaux (châteaux, petits patrimoines, etc...) sont notamment mis à l'honneur, ainsi que nos artisans d'art et la gastronomie.

Les valeurs de liberté, curiosité, sérénité et de partage sont mises en avant pour donner envie aux touristes de faire un arrêt dans notre Périgord Inattendu, terre des nouveaux explorateurs.

Les objectifs de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, au travers de la mise en œuvre opérationnelle de la compétence Développement Touristique, et le projet visé, répondent pleinement au PADD :

Axe 3 – Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
3.2. Mettre en valeur la qualité des paysages et du patrimoine
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

La dimension économique

Le projet des porteurs s'inscrit idéalement dans la politique menée sur notre territoire puisqu'ils proposent une ouverture au public du château, ainsi qu'une offre hôtelière quasi-inexistante sur les 44 communes membres. En effet, seule la commune de Ribérac (24600) dispose d'un hôtel. Une annexe du château serait rénovée pour y réaliser une quinzaine de chambres 4 étoiles, et 5 suites de luxe seraient créées au sein même du château.

Pour compléter cette offre, un restaurant serait également ouvert.

Ce projet serait créateur d'emplois puisqu'en plus des dirigeants, un maître de maison, un apprenti maître de maison, un chef de projet opérationnel pour le suivi des événements culturels, des mariages et séminaires, des réceptionnistes, des femmes de chambres, des employés de restauration polyvalents, des cuisiniers, agent d'entretiens et comédiens seraient recrutés notamment pour la saison d'avril à novembre.

Une nouvelle fois, le projet s'inscrit pleinement dans notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

4.4 Pérenniser et développer l'activité touristique

4.5 Favoriser certaines activités spécifiques qui participent à la dynamique du territoire : activités spécifiques liés au tourisme

La culture et le loisir

La culture

D'une part, les visites guidées seront animées par des comédiens. Cette dimension artistique confèrera une originalité et une exclusivité sur notre territoire.

D'autre part, seront organisés des évènements culturels qui mobilisent les compétences fortes des dirigeants.

Les évènements suivants pourraient être mis en place :

- Evènements annuels à fort potentiel de type grand spectacle immersif
- Evènements « fil rouge » pour découvrir le château

Les loisirs

Le Domaine de Fayolle, en plus de disposer d'un domaine bâti exceptionnel dispose également d'un environnement de pleine nature propice aux activités de pleine air (outdoor).

En effet, il sera possible de faire des activités de randonnées, des balades à vélo, etc... des évènements sportifs pourront également être organisé de type trail ou rendez-vous équestre. Des parcours pédestres seront aménagés dans le parc du château.

Cette mise en valeur de la nature et les activités de pleine air (outdoor), sont des activités pleinement soutenues par la Communauté de communes, qui l'a également traduite dans son PADD :

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

4.4 Pérenniser et développer l'activité touristique

Conforter le maillage des sentiers de randonnées
--

L'évènementiel

Enfin, l'offre sera complétée par un volet évènementiel puisque les porteurs prévoient d'une part l'organisation d'évènements familiaux (mariage, réception, etc...) et d'autre part, des évènements d'affaires tel que des espaces de travail équipés, des évènements entre partenaires, entreprises, en famille dits « corporate » de grande envergure avec la possibilité de privatiser le château.

Les éléments présentés de manière succincte ci-dessous, sont développés dans le document annexé à la note de présentation afin de vous permettre d'appréhender de son entièreté le projet de Madame et Monsieur MANGERET.

Vous trouverez en pièce jointe, les fiches de changement de destination.

iii. La Tour Blanche-Cercles : exploitation de carrières

La commune de la Tour Blanche-Cercles compose l'un des deux pôles dit intermédiaire de notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce pôle intermédiaire est composé de cette première et de la commune de Verteillac.

Notre PADD prévoit notamment comme objectif :

Axe 3 – Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale
--

3.4 Pérenniser et valoriser les ressources naturelles, notamment liées à l'eau

Permettre le maintien voire le développement des activités de granulats
--

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, et notamment un dédié aux carrières. Est ressorti de ce travail différents zonages et identification de carrières notamment sur la commune de Bourg-des-Maisons.

Les éléments de paysages repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront maintenus malgré le changement de zonage.

Or, nous avons omis d'ajouter la carrière de l'établissement LEFORSAS, située 913 route des Etangs, sur la commune de la Tour Blanche-Cercles.

Suite à une sollicitation du propriétaire, et afin de ne pas être soumis à la jurisprudence du Conseil d'Etat, 18 février 2019 précisant qu'il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Les dispositions doivent être écartées quand elles sont affectées d'une illégalité.

Au regard des différents arrêtés d'exploitations (en annexe) de l'entreprise LEFORSAS et afin de répondre aux objectifs de notre PADD et de pérenniser cette entreprise sur notre territoire, nous souhaitons procéder à la modification d'une erreur matérielle, en zonant les parcelles du Claud de Peyrissou en zone Nc.

En définitive,

Les changements de destination et la rectification de l'erreur 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.

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

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

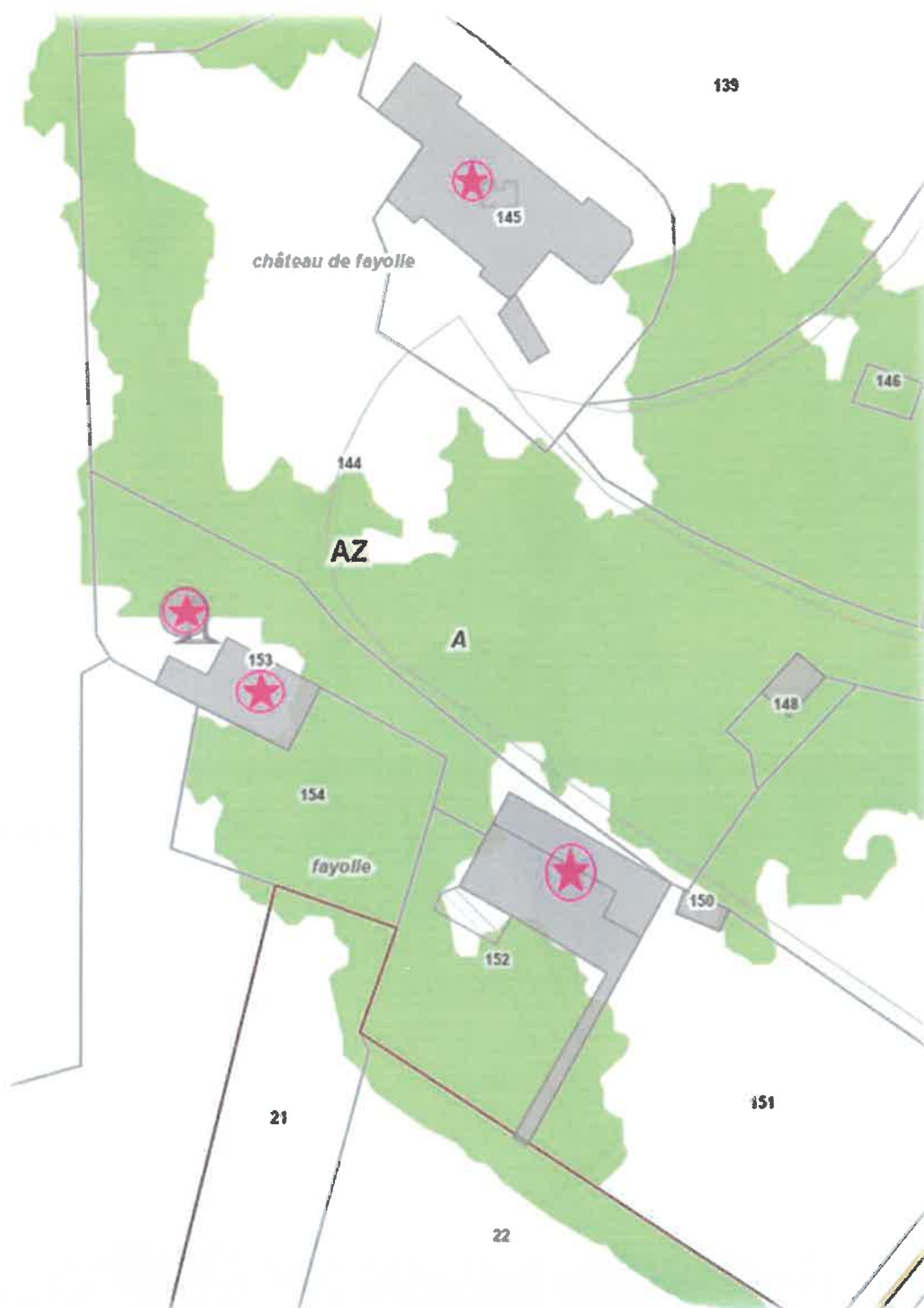
En conclusion, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur et s'inscrit dans le parti d'urbanisme précédemment défini.

III. Les plans de zonage après la modification simplifiée

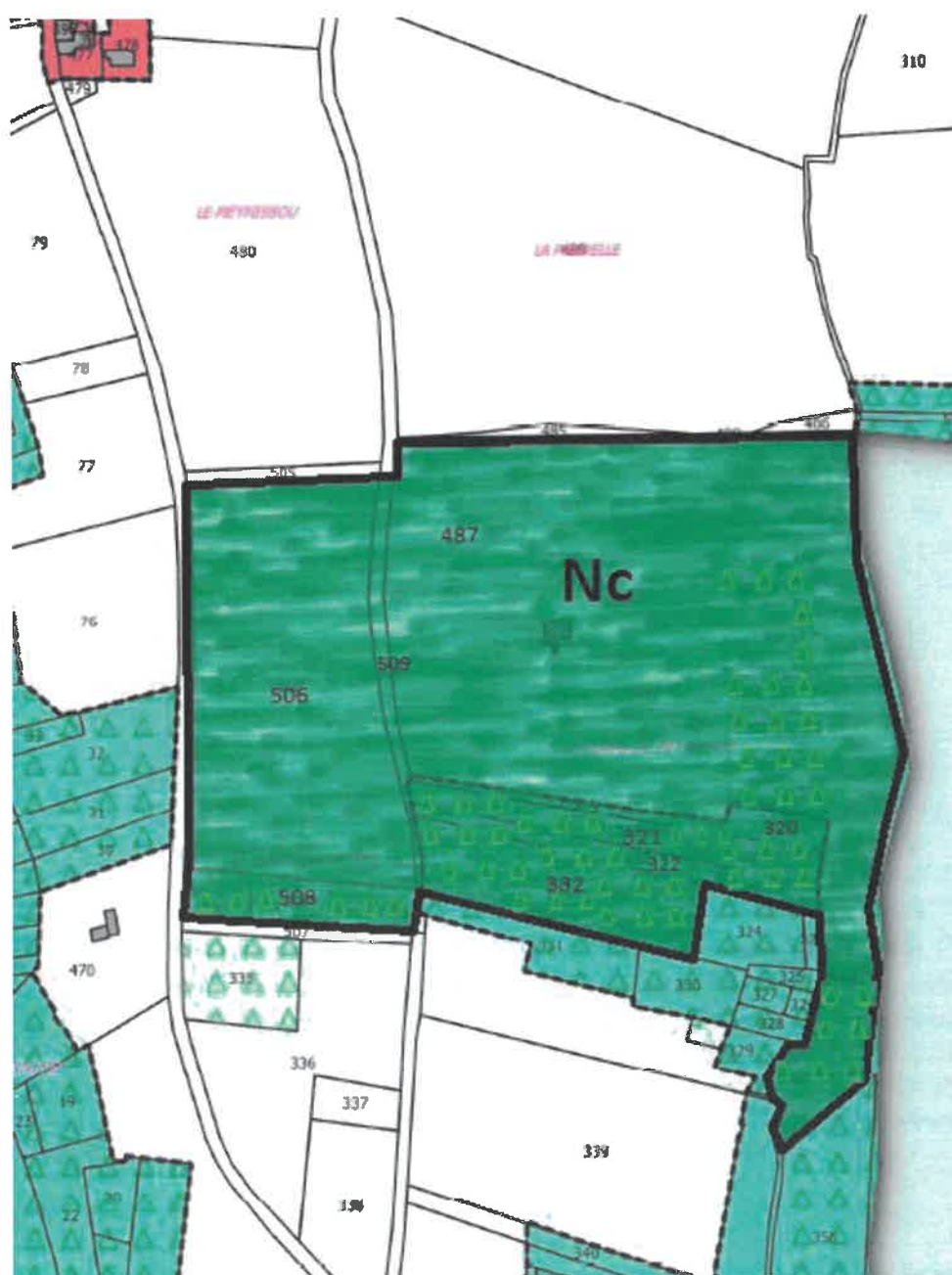
Ribérac



Tocane Saint-Apre



La Tour Blanche-Cercles



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 :

- Monsieur le Préfet de la Dordogne
- Les services de l'État et notamment le Service Planification de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne
- Les présidents du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et du Conseil Départemental de la Dordogne
- Le Président du SCOT du Périgord Vert
- Les communes voisines, et EPCI limitrophes
 - EPCI limitrophes
 - Communauté de communes du Pays de Saint Aulaye
 - Communauté de communes de Dronne et Belle
 - Communes voisines

▪ Villeteureix ▪ Saint Méard de Dronne ▪ Saint Martin de Ribérac ▪ Vanxains ▪ Bourg-du-Bost ▪ Combéranche et Epeluche ▪ Allemans ▪ Lisle, ▪ Montagnier, ▪ Douchapt ▪ Segonzac ▪ Saint-Victor	▪ Grand-Brassac ▪ Tocane Saint-Apre ▪ La Tour-Blanches Cercles ▪ Ribérac ▪ Saint Just ▪ La Chapelle Montabourlet ▪ Chapdeuil ▪ Verteillac ▪ Cherval ▪ Gouts Rossignol
--	---
- 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.

V. Auto évaluation

Les articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisée par la personne publique responsable ainsi que le formulaire en pièce jointe, ont pour objet de transposer la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Cet examen permet de déterminer si le plan ou programme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement à l'aide de critères pertinents.

L'article R.104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue de l'auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur différentes thématiques.

Ainsi, pour autoévaluer l'incidence de ce changement de zonage, les thèmes suivants vont être appréciés.

1. L'absence de susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 ou ZNIEFF

Ribérac

Le projet consiste à un médecin généraliste d'installer son cabinet médical au sein même de son habitation. La parcelle AC 89 n'est pas comprise dans l'emprise d'une protection environnementale.

Elle se situe respectivement à :

- **160 mètres** du site Natura 2000 Zone spéciale de conservation – Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec L'Isle,
- **220 mètres** de la ZNIEFF type 2 – Vallée de la Dronne de Saint Pardoux La Rivière à sa confluence avec L'Isle.

Plan de zonage environnemental



Le changement de destination n'aura aucun impact sur les deux zones de protection environnementales car aucune construction nouvelle ne sera réalisée et que l'emprise objet de la modification est existante.

Tocane Saint-Apre

Les parcelles objet du changement de destination ne se situent ni sur des zones de protection environnementales, ni même à proximité.

Aucun impact environnemental n'est à souligner puisque comme précisé pour le projet précédemment, aucune nouvelle construction ne sera faite puisque le bâti existant sera réhabilité.

La Tour Blanche-Cercles

Les parcelles objet de la rectification d'erreur matérielle ne se situent pas ni sur des zones de protection environnementales, ni même à proximité.

Aucun impact environnemental n'est à souligner puisque comme précisé l'exploitation de carrières est existante (arrêtés d'exploitation en pièce jointe).

2. L'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

L'objectif de la modification simplifiée est d'éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

En effet, les parcelles objet de la modification simplifiée ne sont pas des parcelles exploitées.

De même, les bâtiments sont déjà existants et ont vocation à changer de destination.

La modification simplifiée n°3 vise à permettre le développement dans l'existant de projet économique et/ou touristique à émerger sur le territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois.

Concernant la rectification d'erreur matérielle sur la commune de la Tour Blanche-Cercles, l'entreprise exploite depuis des années. Il ne s'agit pas d'espaces agricole, le zonage est erroné.

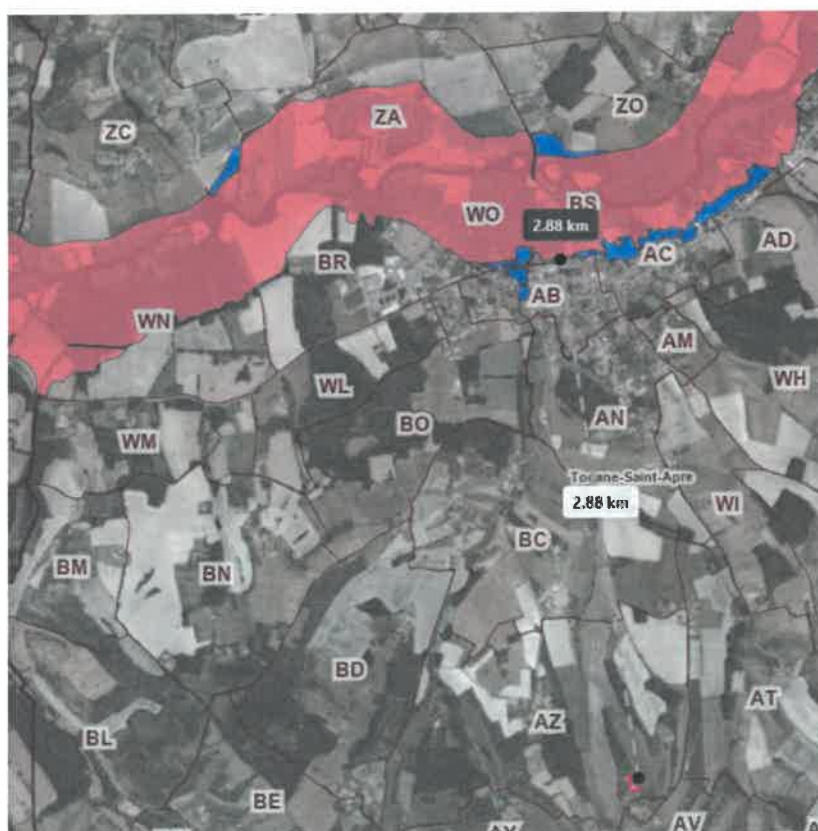
3. La procédure n'a pas d'incidence sur une zone humide ou sur le secteur du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation de Ribérac

La parcelle AC 89 ne se situe pas dans une zone humide, ni même dans le secteur du Plan du Prévention des Risques et d'Inondation de la commune de Ribérac. Le PPRI se situe à 103 mètres de la parcelle objet de la modification (cf. plan ci-dessous) :



Les parcelles AZ 154, AZ 152 et AZ 153 ne se situent pas dans une zone humide, ni même dans le secteur du Plan de Prévention des Risques et d'Inondation de la commune de Tocane Saint-Apre.

Tel que le démontre la cartographie ci-dessous, les parcelles ne sont pas concernées (presque à 3 km)



La commune de la Tour Blanche-Cercles n'a pas de Plan de prévention des risques d'Inondation.

4. La procédure n'a aucune incidence sur l'eau potable

La parcelle AC 89 située sur la commune de Ribérac est une maison d'habitation, déjà desservie en eau potable. Le projet d'implantation d'un cabinet médical au sein même de cette emprise n'impactera pas le réseau.

Les parcelles de Tocane Saint-Apre font parties du Domaine de Fayolle qui est déjà desservi.

Plan du réseau arrivant sur le terrain ci-dessous :



Le projet sera soumis à dépôt d'un permis de construire. Dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, le service gestionnaire du réseau sera consulté afin de s'assurer

La rectification d'erreur matérielle sur la Tour Blanche-Cercles n'a pas d'impact puisque l'activité est déjà existante.

5. La procédure n'a pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales

Ribérac et Tocane Saint-Apre

Tel que le précise le règlement de la zone A (zone Agricole) dans son article 3-2 « Desserte par les réseaux », paragraphe « Eaux Pluviales » : La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussée à structure réservoir, ...).

Les projets objet de la modification seront donc soumis à cette réglementation et n'ont pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.

La Tour Blanche-Cercles

La rectification d'erreur matérielle sur la commune n'aura pas d'impact puisque l'activité est déjà existante et est soumise à différentes normes puisque l'espace est classé Installation Classée de Protection de l'Environnement (ICPE).

6. La procédure n'a aucune incidence sur l'assainissement

Ribérac

La maison d'habitation située sur la parcelle AC 89 dispose d'un assainissement individuel. Aucune nouvelle création de point d'eau ne sera réalisée puisqu'il s'agit d'un aménagement intérieur. Un usage mixte sera fait : maison d'habitation et cabinet médical.

Tocane Saint-Apre

Les différents projets sont soumis à permis de construire, dans lequel il convient d'apporter comme pièce du dossier obligatoire l'attestation du service compétent (Service Public d'Assainissement non collectif). De même, le règlement du PLUi-H impose à chaque projet de disposer de son dispositif d'assainissement. Le projet ne serait être légal à défaut d'assainissement.

Etant dans les deux cas des assainissements individuels aucuns travaux d'aménagements du réseau et/ou de station d'épuration n'est requis.

La Tour Blanche-Cercles

La rectification d'erreur matérielle sur la commune n'aura pas d'impact puisque l'activité est déjà existante.

7. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Ribérac

La procédure n'a aucune incidence sur le paysage puisqu'il s'agit de modifier l'usage d'un bâtiment existant. Le patrimoine bâti, c'est-à-dire le bâtiment existant sera entretenu de par la présence humaine.

De plus, la parcelle se situe dans le Site Patrimonial Remarquable de la commune de Ribérac, en zone naturelle et hameaux. En cas de modification de l'aspect extérieur notamment une demande d'autorisation d'urbanisme sera nécessaire et soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Tocane Saint-Apre

La procédure n'a aucune incidence sur le paysage puisqu'il ne s'agit pas de construction, mais uniquement de réhabilitation pour donner une seconde vie à des bâtiments non utilisés depuis des années (granges) et d'entretenir et préserver le château.

Concernant le patrimoine bâti, il sera préservé et mis en valeur par les travaux de réhabilitation et de rénovation entrepris dans le cadre de l'ouverture du public. Ce projet est une réelle opportunité de protection du patrimoine historique. En raison de l'inscription aux monuments historiques, tout travaux sur le château est soumis à l'architecte des bâtiments de France. De même, pour votre bonne information les travaux de rénovation seront réalisés par des architectes.

La Tour Blanche-Cercles

La procédure n'a aucune incidence sur le paysage puisque l'activité existe depuis de nombreuses années. De même, les paysages environnants ne sont pas impactés visuellement par cette activité économique.

8. La procédure ne concerne pas des sols pollués et n'a pas d'incidences sur les déchets

Les parcelles objet de la modification simplifiée n°3 sur les communes de Ribérac, la Tour Blanche-Cercles et Tocane Saint-Apre ne se situent pas sur un ou des sites pollués.

La gestion des déchets est traitée par l'intercommunalité, mais également par le porteur de projets du domaine de Fayolle qui prévoira un aménagement suffisant répondant aux obligations réglementaires du territoire du Périgord Ribéracois. Concernant le gérant de l'entreprise « Carrières LEFORSAS » il gère ses déchets sur son exploitation.

9. La procédure n'a pas d'incidences sur les risques et nuisances

La parcelle objet de la modification simplifiée ne se situe pas dans un secteur soumis à des risques ou des aléas naturels. Pour les trois communes, l'aléa sismique est faible.

Aucune pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives ne se situent à proximité.

10. La procédure n'a aucune incidence sur l'air, l'énergie et le climat, sauf répondre aux objectifs de notre Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La Communauté de Communes du Périgord Ribéracois a approuvé le 15 avril 2021 son PCAET. Ce document comprend 40 actions, dont certaines sont liées à la santé et l'économie d'énergies et d'espaces.

Tocane Saint-Apre

Axe 2 : Aménager durablement le territoire
Objectif 4 : Favoriser un urbanisme et aménagement économe en énergie
Action 7 : Œuvrer pour la réalisation de nouvelles constructions plus économes en énergies

Le but de cette action est de former les acteurs locaux de la construction, des aménagements et de la rénovation énergétique pour améliorer la qualité des travaux et intensifier la rénovation des bâtiments sur le territoire. Avec le projet de rénovation de différents bâtiments inutilisés, le projet porté sur le Domaine de Fayolle contribue à répondre aux objectifs du PCAET.

Ribérac

Axe 6 : Vers un territoire Résilient
Objectif 17 Préserver la santé des habitants
Action 36 : Anticiper les impacts du changement climatique sur la population vieillissante

Le changement climatique a des conséquences qui sont d'ores et déjà visible sur le climat. L'augmentation des températures et la modification des régimes de précipitation (notamment des phénomènes extrêmes plus fréquent) s'observent sur le territoire de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois. Outre les effets sur la gestion de l'agriculture, de l'eau ou de l'urbanisme, le changement climatique pose de vrais problématiques sanitaires pour les collectivités territoriales. Les conditions climatiques plus extrêmes peuvent être dangereuse pour des franges de la population plus sensibles (personnes âgées par exemple), la modification du climat entraîne une modification des écosystèmes et donc l'aire de répartition des espèces... L'ambition ici est de faire en sorte que la collectivité anticipe les impacts sanitaires négatifs du changement climatique et commence à mettre en place des actions pour préserver la santé de sa population. Le projet d'implantation d'un cabinet médical permet de répondre à cette problématique de santé.

La Tour Blanche-Cercles

Les différents axes et objectifs du PCAET ne reprennent pas le cas particulier des exploitations de carrières, granulats. Néanmoins, nous appliquerons autant que possible les actions possibles à ce projet, qui ne contrevient pas à notre document stratégique.

En conclusion

Aux termes de l'autoévaluation, les changements de destination et la rectification d'erreur matérielle identifiées apparaissent comme répondant d'autant plus aux observations l'autorité environnementale.

En effet, les différentes thématiques exposées ci-dessus, ne sont pas impactées par les modifications. D'ailleurs, ces changements permettent de répondre à des objectifs de non consommation d'espaces en réutilisant des bâtiments existants et en y intégrant une mixité fonctionnelle. La rectification d'erreur matérielle permet de maintenir une activité existante autorisée par arrêté préfectorale.

De plus, en respect de notre PCAET et des objectifs du PADD du PLUi-H, cette modification apparaît comme nécessaire pour répondre davantage à nos documents opérationnels présents sur le territoire.

Cette modification est nécessaire et vertueuse sur tous les points exposés dans la présente note.

ARRETE DU PRESIDENT PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PERIGORD RIBERACOIS

Le Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 octobre 2021 et exécutoire depuis le 15 novembre 2021, modifié le 30 septembre 2022 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLUi-H pour les motifs suivants :

- Ajout de changements de destination sur les communes :
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas
- Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs).

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni, enfin, d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement Public de Coopération intercommunal ou du maire qui établit le projet de modification,

ARRÊTE

Article 1

Une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est engagée en vue de permettre l'ajout de changements de destination sur deux communes du territoire : Tocane Saint-Apre, au lieu-dit du Château de Fayolle et Ribérac au lieu-dit Jalinier Bas et la rectification d'une erreur matérielle de zonage sur un site exploité par autorisation préfectorale en tant que carrières.

AR Prefecture

024-200040400-20240403-2024_04-AU
Reçu le 03/04/2024

Article 2

Cette procédure sera conduite conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48. Le projet de modification fera l'objet :

- d'une notification aux personnes publiques associées,
- d'une mise à disposition du public.

Article 3

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (11 rue Couleau BP 10 24600 Ribérac), et dans ses deux pôles (basés à Tocane Saint-Apre et à Verteillac) et dans les mairies de La Tour Blanche-Cercles, Ribérac et Tocane Saint-Apre.

Signé électroniquement le 03/04/2024 à 09:17
par Didier BAZINET



Signature numérique de Didier BAZINET
PRESIDENT

Le 03/04/2024 09:16:48

Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : RIBERAC

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AC 89

Le bâtiment est-il raccordé ?

☐ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	☐
☐ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	☐
☐ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	☐
☐ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	☐
☐ à un réseau d'assainissement ?	Oui	☐	Non	x
☐ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	☐

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

☐ si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	☐	Non	☐
☐ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	☐	Non	☐

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ? Oui ☐ Non ☒

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole :

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui ☒ Non ☐

Etat du bâtiment ? (merci de joindre une (des) photo (s))

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est actuellement habité. Il s'agit d'une maison d'habitation en état d'usage.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Cf photo
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

.....
.....

Quelle est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation ☒
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) ☒
- Hôtel ☐
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) ☐
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) ☐
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :.....) ☐
- Commerce (précisez lequel :.....) ☐

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation ☒
 - Exploitation agricole ☐
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?
 - Autre ☐ (préciser) :
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures ☒
 - Prairies ☒
 - Landes/terres en friche ☐
 - Autre ☒ (préciser) : jardin
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui ☐ Non ☐
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? NON
sous quel mode de faire-valoir ?

- Fermage/métayage ☐
- Autre ☐ (préciser) :
- De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui ☐ Non ☒

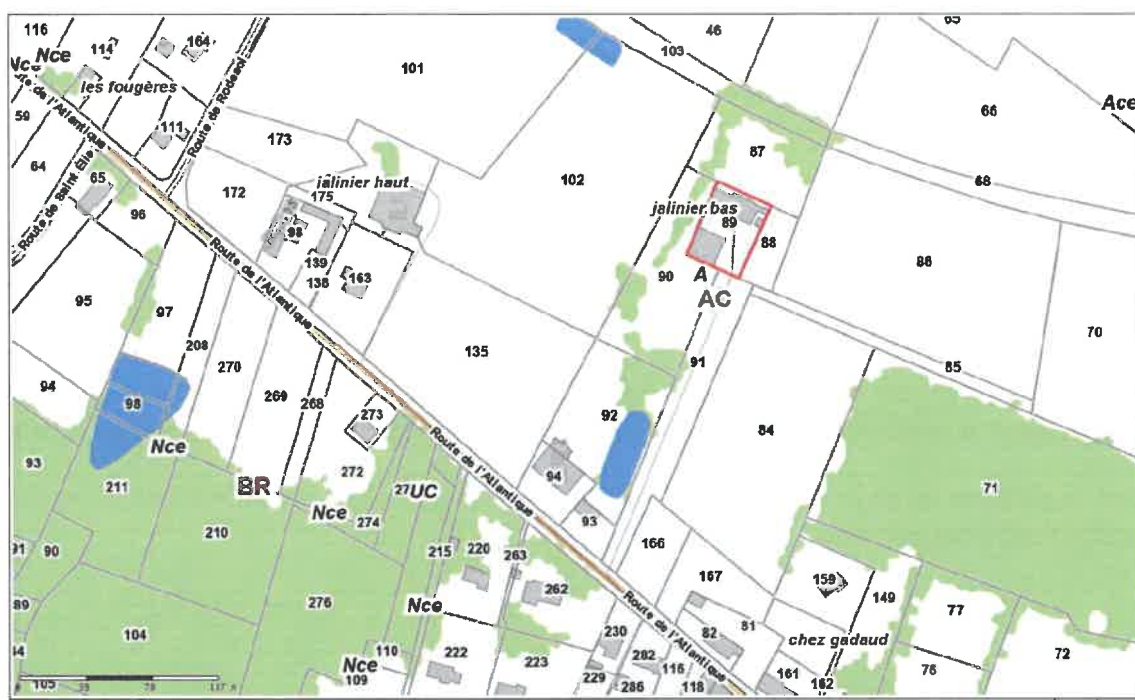
Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

Le projet consiste à avoir un usage mixte pour le bâtiment.

Le bâtiment actuel est depuis toujours une maison d'habitation. En raison de l'achat de cette habitation par un médecin généraliste, celle-ci souhaite y faire également son activité professionnelle.

Ainsi, le bâtiment aurait un usage mixte : habitation et cabinet médical par un médecin généraliste inscrit à l'ordre des médecins.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos du bâtiment objet du changement de destination



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 145

Le bâtiment est-il raccordé ?

○ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ à un réseau d'assainissement ?	Oui	O	Non	x
○ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	O

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

• si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	O	Non	x
○ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	O	Non	O

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui O Non x

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ? **Cela n'est pas un bâtiment agricole mais le Château de Fayolle.**
- Définitivement ? Oui ☒ Non ☐

Etat du bâtiment ? **(merci de joindre une (des) photo (s))**

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est le Château de Fayolle.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Non.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) : Château du quart du XIXème siècle. Un arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont été inscrits au titre des monuments historiques

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation ☒
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) ☐
- Hôtel ☒
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) ☒
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) ☐
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :) ☐
- Commerce (précisez lequel : accueil / billetterie / visites touristiques, snack (restauration) ☒

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation ☐
 - Exploitation agricole ☐
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....
 - Autre ☒ (préciser) : parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures ☐
 - Prairies ☒
 - Landes/terres en friche ☐
 - Autre ☐ (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui ☐ Non ☐
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? Non
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage ☐
 - Autre ☐ (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui ☐ Non ☒

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

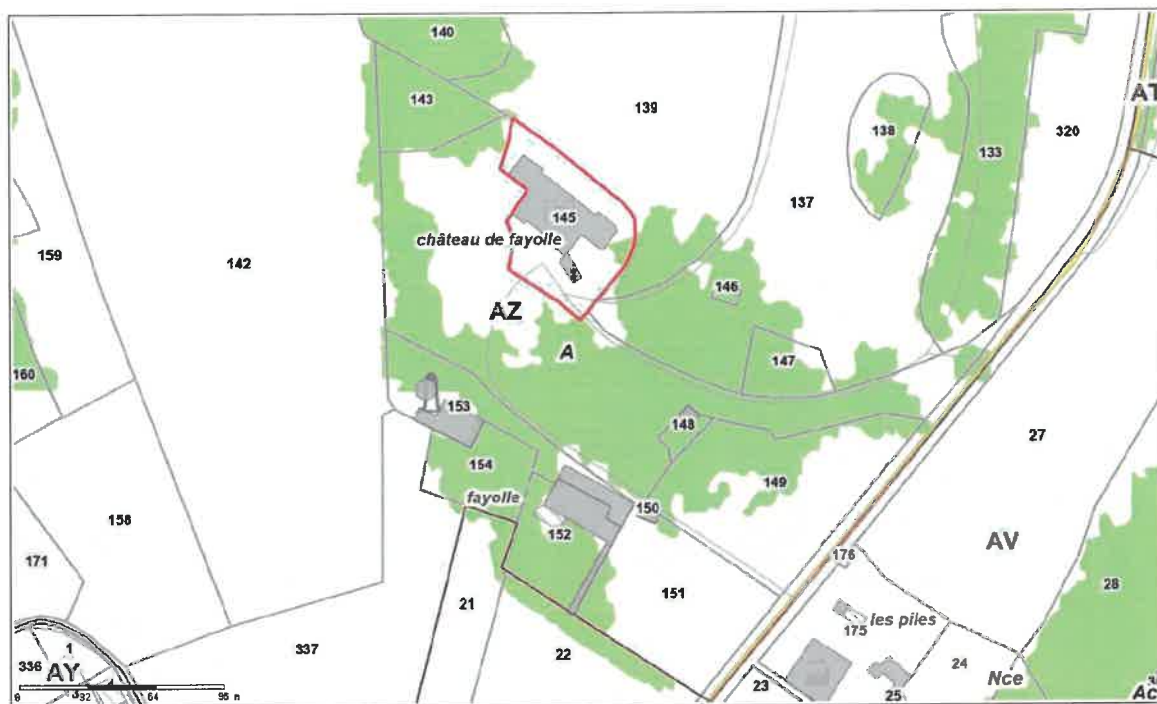
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant d'habitation doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter pour permettre au Château d'ouvrir au public pour que toutes et tous puissent découvrir ce lieu inédit en Ribéracois.

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos du château de Fayolle



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 153

Le bâtiment est-il raccordé ?

○ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ à un réseau d'assainissement ?	Oui	O	Non	x
○ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	O

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

• si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	O	Non	O
○ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	O	Non	O

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui	O	Non	x
-----	---	-----	---

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui **X** Non **O**

Etat du bâtiment ? (**merci de joindre une (des) photo (s)**)

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est une ancienne grange traditionnelle avec un ancien pressoir à vin.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Oui.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation **O**
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) **O**
- Hôtel **x**
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) **x**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) **O**
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :.....) **O**
- Commerce (précisez lequel : **accueil / salle de réception / restaurant / hôtel / ...**) **x**

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation **x (château)**
 - Exploitation agricole **O**
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....
 - Autre **x** (préciser) : **parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château, château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures **O**
 - **Prairies** **x**
 - Landes/terres en friche **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui **O** Non **O**
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui **O** Non **x**

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

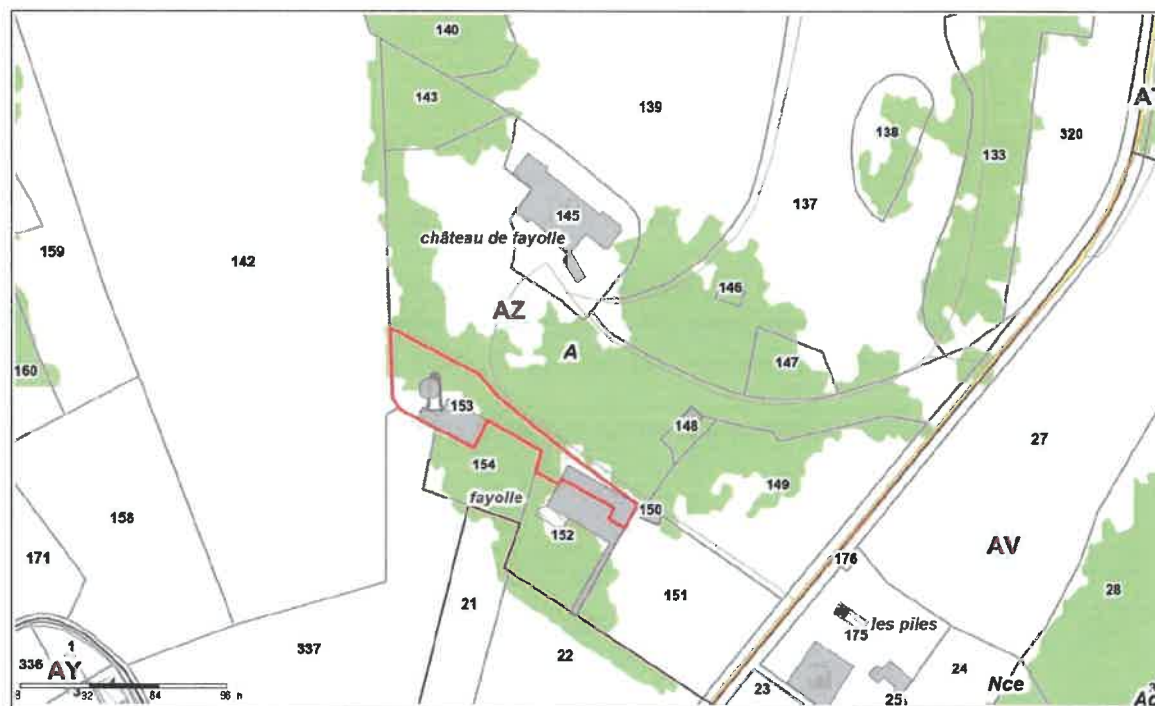
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant une grange (qui a perdu cette vocation depuis de nombreuses années) doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter (hôtel, restaurant, accueil public, réception, séminaire, événementiel...).

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos de la grange



Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « **Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :**
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 152

Le bâtiment est-il raccordé ?

○ à une route suffisamment dimensionnée ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau d'électricité en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ au réseau de téléphone en capacité suffisante ?	Oui	x	Non	O
○ à un réseau d'assainissement ?	Oui	O	Non	x
○ sinon, existe-t-il un assainissement autonome ?	Oui	x	Non	O

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

• si oui est-il proche de la retraite ?	Oui	O	Non	O
○ si oui, un repreneur est-il prévu ?	Oui	O	Non	O

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui	O	Non	x
-----	---	-----	---

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui **X** Non **O**

Etat du bâtiment ? **(merci de joindre une (des) photo (s))**

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est une ancienne grange traditionnelle.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Oui.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation (maison de gardien, saisonniers, employés) **x**
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) **O**
- Hôtel **x**
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) **x**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) **O**
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :) **O**
- Commerce (précisez lequel : accueil / salle de réception / restaurant / hôtel / ...) **x**

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation **x (château)**
 - Exploitation agricole **O**
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?
 - Autre **x** (préciser) : **parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château, château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures **O**
 - **Prairies** **x**
 - Landes/terres en friche **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui **O** Non **O**
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui **O** Non **x**

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

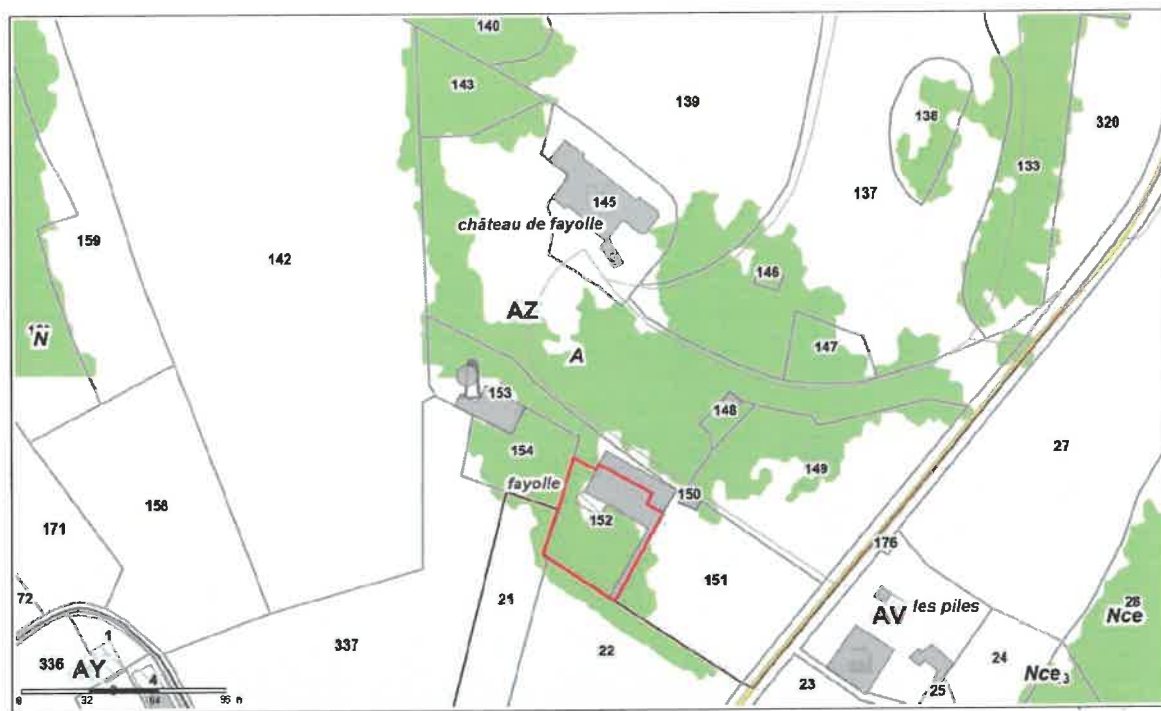
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

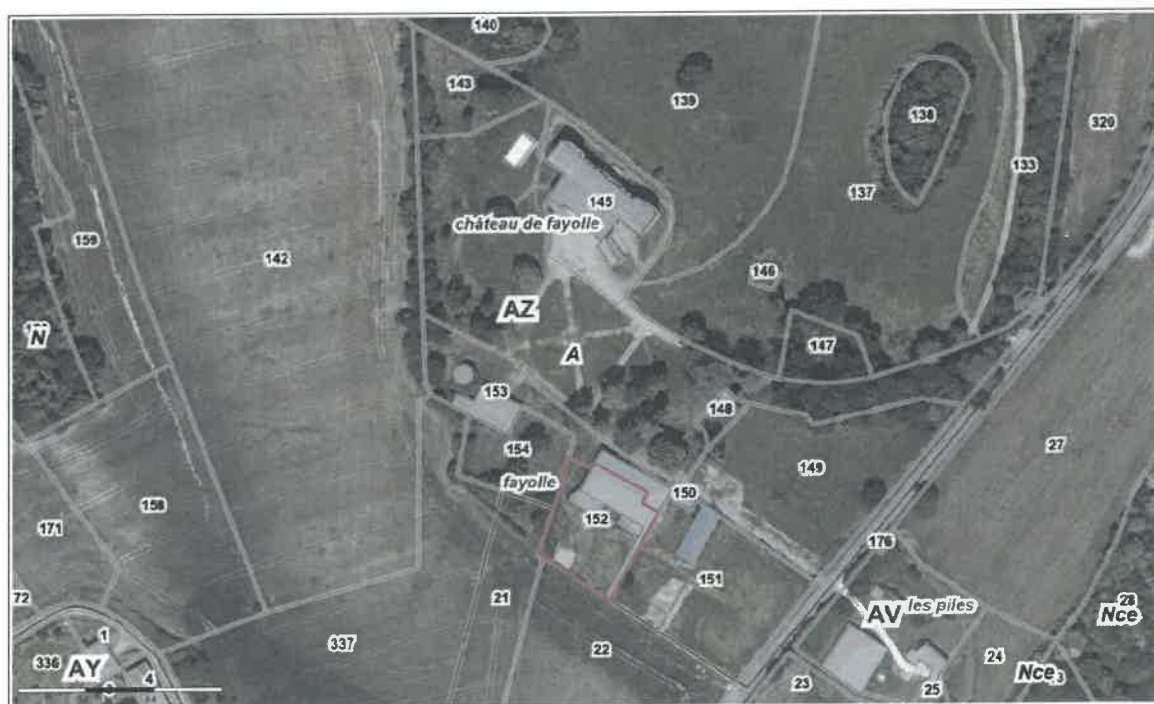
La destination qui était auparavant une grange (qui n'a plus cette utilité depuis de nombreuses années) doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter (hôtel, restaurant, accueil public, réception, séminaire, événementiel...).

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos de la grange





Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H) du
Périgord Ribéracois (Dordogne)**

n°MRAe 2020ANA57

dossier PP-2020-9513

Porteur du Plan : communauté de communes du Périgord Ribéracois

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 10 février 2020

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 9 mars 2020

Préambule.

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD, à la décision du 16 octobre 2019 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine et à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 mai 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I - Contexte général

La communauté de communes Périgord Ribéracois (CCPR), qui compte 19 337 habitants en 2016 sur un territoire de 684 km², est située dans la partie nord-ouest du département de la Dordogne. Elle est composée de 44 communes dont deux dépassent le millier d'habitants : Tocane-Saint-Apre (1 665 habitants) et Ribérac (3 897 habitants). Une partie significative de la population (44 %) se concentre sur trois pôles :

- Ribérac - Villeteureix (4 808 hab.),
- Tocane-Saint-Apre - Lisle (2 546 hab.),
- Verteillac - La Tour-Blanche-Cercles (1 278 hab.).

Pour répondre au développement de son territoire, la communauté de communes prévoit, à l'horizon 2030, de mobiliser 142 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de 1 280 logements et 122 ha de terrain à vocation économique, dont 97 ha pour des projets de parcs photovoltaïques.

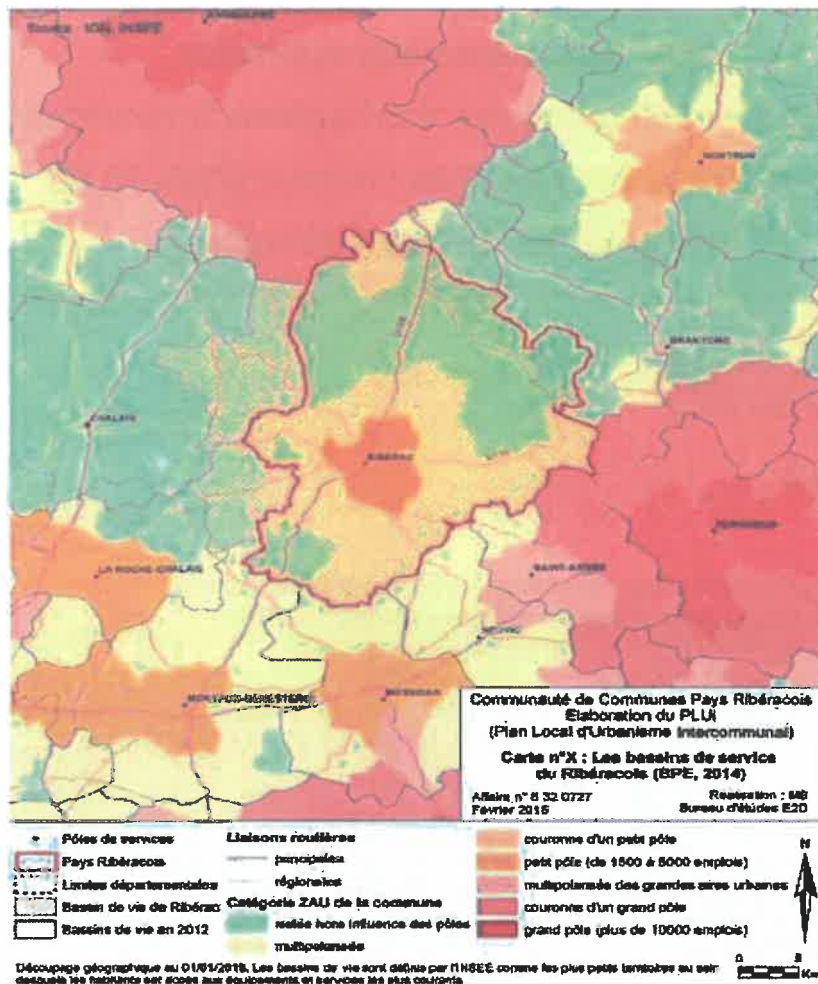


Fig. 1 : Localisation de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (Source : RP, RNT, page 11)

Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois a été prescrit lors du conseil communautaire le 19 septembre 2014. Le territoire intercommunal est couvert par sept plans locaux d'urbanisme et 36 cartes communales. Les autres communes sont soumises au règlement national d'urbanisme.

Le SCoT Périgord Vert¹ prescrit le 22 février 2017 est en cours de réalisation.

Le territoire de la collectivité accueille les sites Natura 2000 suivants (fig.2) :

- Vallée de la Nizonne (FR7200663),

1 Créé le 1^{er} janvier 2017, le syndicat mixte qui porte l'élaboration du SCoT est composé des six communautés de communes du Périgord Vert : Dronne et Belle, Isle Loue Auvézère en Périgord, Pays de Saint-Aulaye, Périgord Limousin, Périgord Nontronnais, Périgord Ribéracois

- Vallon de la Sandomie (FR7200669),
- Coteaux de la Dronne (FR7200670),
- Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle (FR7200662),
- Vallée de la Double (FR7200671).

En raison de la présence de ces sites Natura 2000, l'élaboration du PLUi-H est soumise à évaluation environnementale au titre des dispositions des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

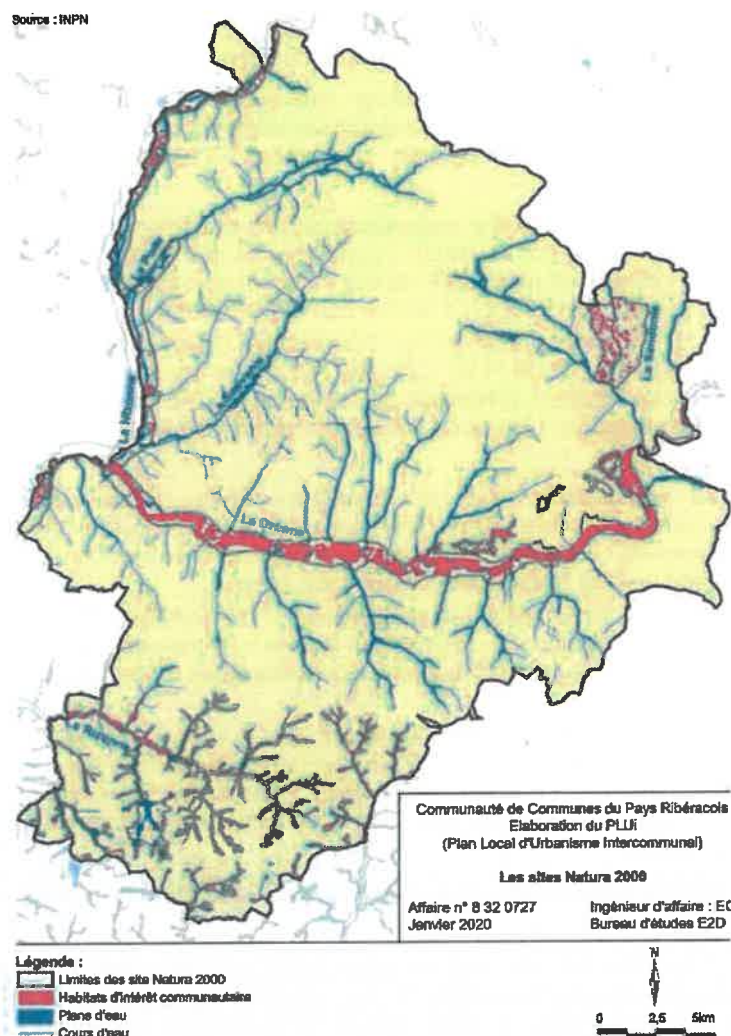


Fig. 2 : Les sites Natura 2000 (RP, partie 4 page 6)

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

II - Contenu du rapport de présentation et qualité des informations qu'il contient

1 - Remarques générales

Le rapport de présentation du PLUi de la communauté de communes du Périgord Ribéracois répond formellement aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est découpé en cinq tomes (quatre parties et un résumé non technique). Ce découpage nuit à la compréhension du dossier qui devrait valoriser la démarche itérative de l'évaluation environnementale. **La MRAe recommande de**

présenter un sommaire unifié et de privilégier un document unique permettant de comprendre l'intégration de cette démarche dans l'élaboration du PLUi.

Le résumé non technique synthétise l'ensemble des chapitres du rapport de présentation et s'appuie sur des illustrations et des cartes. La MRAe constate que le résumé non technique représente un volume conséquent (112 pages), peu compatible avec la vocation synthétique de cette pièce du dossier. La MRAe note en particulier que les parties relatives à l'explication des choix et à la présentation du règlement sont quasiment similaires à celles présentes dans la partie 3 du rapport de présentation. Inversement, la partie Evaluation environnementale, qui comporte six pages non illustrées, ne permet pas de prendre aisément connaissance des mesures d'évitement et de réduction des incidences du plan.

La MRAe recommande de modifier le résumé non technique pour faciliter l'accès du public à l'information, en sélectionnant et en synthétisant les informations relatives à l'exposé du projet du PLUi (choix et règlement) et en complétant, notamment à l'aide d'illustrations, la présentation de l'évaluation environnementale.

Les chapitres thématiques du diagnostic socio-économique et l'analyse de l'état initial de l'environnement mériteraient d'être conclus, pour une meilleure compréhension du dossier, par des synthèses partielles. La MRAe recommande d'intégrer, en conclusion de ces parties, une synthèse globale des enjeux, notamment sous forme d'une ou plusieurs cartes afin de faciliter leur appréhension.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation bénéficient d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont regroupées en pièce n°3 du PLUi. Ce recueil d'OAP ne comporte cependant aucune cartographie permettant de localiser les secteurs à l'échelle de l'intercommunalité ou des communes. Le recueil est par conséquent difficilement utilisable. **L'ajout de cartes introductives faciliterait le repérage des secteurs de développement urbain.**

La page relative aux indicateurs de suivi² mentionne, pour chacun d'entre eux, l'unité de mesure mais ne permet pas de conclure sur leur caractère opérationnel. En effet, le dossier ne mentionne ni la source, ni l'état initial de ces données. **La MRAe recommande, pour faciliter le suivi du plan, de concevoir un outil opérationnel dressant un état initial pour chaque indicateur.**

Le dossier mentionne des investigations écologiques le 8 et 9 octobre 2018³, période défavorable pour qualifier les milieux tant du point de vue des habitats que de la faune et de la flore. **La MRAe recommande de compléter ces investigations dans les secteurs susceptibles d'être impactés par le développement urbain projeté.**

Enfin, des erreurs de forme sont constatées dans le dossier : la carte du rapport de présentation partie 4 en page 9 ne concerne pas le territoire de la CCPR et le paragraphe relatif à l'état initial des eaux superficielles en page 267 du la partie 2 du RP renvoie à des sources introuvables. La MRAe considère que l'affichage sur le plan de zonage d'ensemble du nom des communes/lieux-dits permettrait un meilleur repérage des communes et sites étudiés.

2 – Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

a- Diagnostic territorial

Le Périgord Ribéracois est un territoire rural peu industrialisé. Les principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois sont les services, le commerce et l'administration. La population a connu une diminution significative entre la fin des années 60 (20 269 habitants en 1968) et le début des années 80 (21 431 habitants en 1982). Entre 1999 et 2011, le territoire a renoué avec une évolution démographique positive suivi d'un infléchissement de la courbe, établi par l'Insee à - 0,11 %/an, soit 110 habitants de moins entre 2011 et 2016. Les communes situées au nord – nord-ouest s'inscrivent dans une décroissance de population durable, tandis que les communes situées à l'est du territoire bénéficient de l'attractivité de l'axe Périgueux-Ribérac.

Entre 2011 et 2016, 496 logements nouveaux sont recensés. Le parc de logements vacants a connu la plus forte progression (+21,7%), loin devant les parcs des résidences secondaires et principales qui ont augmenté respectivement de 2,4% et 1,8%. La vacance (taux de logements inoccupés) atteint 11,3 % en 2016. En 10 ans (entre 2006 et 2016), le nombre de logements vacants a augmenté de manière significative avec 534 logements vacants supplémentaires (soit plus de 50 logements par an) dont 211 sur la seule commune de Ribérac⁴. Le dossier mentionne, dans la partie relative au programme local de l'habitat, les leviers mobilisables pertinents pour enrayer l'augmentation de la vacance. Ces leviers sont présentés dans le programme d'orientations et d'actions 2021-2026.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés sur la base de fiches déclaratives présentant les caractéristiques des bâtiments concernés.

2 Rapport de présentation (RP) partie 4 p 53

3 RP partie 2 p 47

4 RP partie 3 page 19

La MRAe recommande, pour mieux comprendre le projet, de compléter ce descriptif par une analyse sur la typologie et le volume des logements mobilisables du parc de bâtiments susceptibles de changer de destination.

b – Diagnostic de la consommation d'espace

Le dossier mentionne une consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 203 ha pour l'habitat et neuf ha pour de l'activité sur 10 ans⁵. Il ne permet pas d'évaluer la consommation foncière liée aux infrastructures de transport et aux équipements publics. **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ces points.**

Le dossier présente un tableau des surfaces occupées et disponibles des zones d'activités⁶ : trois ha disponibles sur un total de 50 ha . Il n'évalue pas les surfaces disponibles au sein de la zone d'activité la plus étendue des Chaumes à Ribérac (33 ha, soit deux tiers du total). **La MRAe recommande de finaliser l'analyse de cette zone d'activité et de conclure sur les besoins en matière de foncier à usage économique.**

c- Trame verte et bleue

Le dossier présente le schéma régional de cohérence écologique à l'échelle intercommunale qui fait apparaître les principaux réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : boisements des vallées et Massif de la Double, pelouses sèches des coteaux de la Dronne, Plateau du Verteillacois et coteaux de la vallée de la Belle, vallées de l'Isle et de la Dronne et réservoirs humides.

La MRAe note que le dossier ne présente pas la trame verte et bleue à une échelle adaptée au territoire du plan. Le dossier ne permet ainsi pas d'appréhender les fonctionnalités écologiques découlant des principaux réservoirs et corridors sur l'ensemble de la CCPR.

La MRAe recommande de décliner finement la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette étape est essentielle pour la prise en compte des enjeux écologiques et la définition du projet de PLUi.

La faune et la flore sont décrites sur la base d'inventaires pré-existants réalisés notamment dans le cadre de la constitution du réseau de sites Natura 2000⁷. Aucun inventaire n'a été réalisé alors que ce serait pourtant nécessaire pour initier la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) indispensable à la prise en compte des enjeux écologiques.

La MRAe recommande de réaliser des investigations complémentaires dans les secteurs susceptibles d'être urbanisés de manière à préciser l'enjeu faune/flore et mettre en œuvre la séquence ERC qui fonde l'évaluation environnementale.

La présentation des sites étudiés inclut les zonages de protection Natura 2000 ainsi que certains cours d'eau et zones humides. La MRAe note que la trame verte et bleue est partiellement prise en compte dans cette analyse. En particulier, les corridors diffus liés aux pelouses sèches n'apparaissent pas. Ceux liés aux zones humides et aux boisements devraient être précisés. **La MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans l'analyse des sites étudiés.**

Plusieurs localisations de zones humides sont présentées dans le dossier, dont celles réalisées par EPIDOR (Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne), qui révèle la présence de 78,9 km² de zones humides sur le territoire du Périgord Ribéracois (11,6% de la surface de zones humides du bassin Isle-Dordogne). Une cartographie des cours d'eau et zones humides du territoire est donnée à l'échelle de la CCPR⁸.

La MRAe recommande de confirmer que la détermination des emprises des zones humides est bien réalisée en application des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique). Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

d - Eau potable

Le Périgord Ribéracois, situé dans le bassin de l'Isle et de la Dronne, est classé en zone de répartition des eaux⁹ superficielles et souterraines. L'essentiel des prélèvements pour l'eau potable se fait au niveau de ressources souterraines libres ou captives. Des prélèvements de surface pour l'eau potable sont également effectués à Ribérac. Vingt captages d'eau sont exploités sur le territoire pour assurer la desserte en eau potable.

5 RP partie 1 page 108

6 RP partie 1 page 55

7 RP partie 2 page 43

8 RP partie 2 page 13

9 Zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Le dossier ne permet pas d'appréhender l'évolution de la pression sur la ressource et n'apporte pas les éléments permettant de garantir la ressource avec les nouveaux besoins générés par le projet. Il affirme toutefois que les captages qui desservent le territoire disposent d'une quantité suffisante pour les 10 ans à venir au regard des projections de population¹⁰. **Ce point doit être précisé. En complément, la MRAe recommande de présenter l'état du réseau d'eau potable et en particulier son rendement.**

e - Qualité de l'eau

Le dossier évoque une qualité des eaux préoccupante¹¹ à l'échelle du bassin Isle Dronne. Les dégradations observées sont notamment attribuables à la présence de nitrates et de pesticides dans les eaux superficielles et souterraines. La qualité de l'eau est caractérisée par de nombreux cours d'eau en état moyen, et deux en état médiocre (le Ribéragnet et le Peychay). Le territoire comporte quatre captages Grenelle classés pour l'enjeu pesticides.

La communauté de communes du Périgord Ribéracois compte 29 stations d'épuration (STEP) en activité, dont celles de Ribérac (8 117 EH¹²) et de Tocane-Saint-Apre (1 700 EH). Les autres stations ont une capacité inférieure à 1 000 EH, et pour plus de la moitié de ces installations une capacité inférieure ou égale à 200 EH.

La quasi-totalité des stations d'épuration de plus de 600 EH se trouvent dans le bassin versant de la Dronne. Sept d'entre elles sont saturées, le plus souvent par l'apport d'eaux claires parasites. Le dossier mentionne des actions en cours pour remédier à cette problématique. **La MRAe recommande de présenter le programme de travaux prévus et son calendrier pour pallier les dysfonctionnements constatés.**

Le dossier mentionne des contrôles d'installations d'assainissement non collectif (ANC)¹³, mais n'en précise pas les résultats. Il n'est donc pas possible d'appréhender son impact sur le milieu.

La MRAe considère qu'un état des lieux des installations individuelles doit être établi. Il doit comporter un volet de programmation des remises en état des installations défectueuses lorsque c'est le cas.

f- Paysage

Le dossier décrit précisément les principales unités paysagères et les servitudes de protection du patrimoine de Ribérac (depuis le 17 décembre 2015), monuments historiques classés (13) et inscrits (37). Un diagnostic spécifique présente les structures et sensibilités paysagères des agglomérations.

Le projet de PLU prévoit une protection stricte de certains secteurs agricoles en périphérie des bourgs. Ainsi, les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées dans les zones agricoles protégées Ap. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation s'appuient sur un diagnostic paysager précis des principales agglomérations. La MRAe note toutefois que les orientations relatives à la commune de Ribérac ne semblent pas prendre en compte l'existence d'un site patrimonial remarquable. **La MRAe recommande d'apporter des précisions sur ce point et plus largement de préciser la prise en compte des enjeux liés au patrimoine bâti dans le choix des partis d'aménagement.**

g- Risques et nuisances

Le rapport de présentation est complet sur la thématique des risques et aléas, notamment les risques inondation (plan de prévention approuvé en janvier 2014 concernant 11 communes), remontées de nappe, mouvements de terrains, retrait-gonflement des argiles et risque sismique. En revanche, le dossier ne permet pas d'évaluer les dispositifs de défense incendie. **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point, en indiquant notamment le rendement du réseau et les secteurs sous-équipés en matière de lutte contre l'incendie. Une analyse des mesures envisagées pour pallier les dysfonctionnements est également nécessaire.**

Concernant l'aléa feu de forêt, le dossier indique qu'aucune zone à urbaniser n'est présente à proximité immédiate des forêts identifiées. Toutefois, il ne permet pas d'évaluer ce risque ni les mesures envisagées en matière de lutte contre l'incendie. **La MRAe recommande de prendre en compte ce risque dans la définition des secteurs de développement et de présenter les mesures d'adaptation éventuellement nécessaires des dispositifs de lutte contre l'incendie.**

Pour ce qui concerne le risque de remontée de nappes, les zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation sont situées dans des secteurs à sensibilité faible à moyenne¹⁴. **La MRAe considère que les développements dans les zones d'aléa moyen devraient faire l'objet d'une analyse plus précise permettant de compléter la démarche d'évitement des impacts du plan.**

10 RP partie 4 page 33

11 RP partie 2 page 158

12 EH : équivalent habitant

13 RP partie 1 page 94

14 RP partie 4 page 39

a- Climat et énergie

La CCPR a répondu fin 2014 à un appel à projet national « Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte » TEPCV. Le territoire a été retenu au titre des territoires en devenir. Dans ce cadre, un plan d'actions est basé sur un scénario énergétique qui prévoit que la part des ENR (énergies renouvelables) dans la consommation finale d'énergie passerait de 11% en 2012 à 37% en 2030 et 76% en 2050. Une des actions prévoit d'encadrer l'émergence de projets de production d'électricité d'origine photovoltaïque¹⁵. Le dossier ne précise pas toutefois sur quel critère, notamment environnemental, la collectivité entend mobiliser pour le développement de cette filière. **La MRAe recommande de préciser ce point.**

Le dossier indique une incidence moyenne du plan sur les déplacements motorisés. Il préconise, pour limiter cette incidence, un rapprochement des logements et des centre-bourgs pour favoriser le covoiturage, les cheminements doux et l'usage des transports collectifs. Or le plan prévoit 43% du potentiel des logements sur les trois pôles du territoire (Ribérac-Villetoireix, Tocane Saint-Apre – Lisle et Verteillac – La Tour-Blanche-Cercles), et 57% dans les communes rurales.

Le rapport de présentation (partie 4 page 42) indique que le PLUi dispose de peu de leviers d'action sur les modes de déplacements. La MRAe estime au contraire que le choix des secteurs de développement est déterminant sur les modes de déplacement utilisés. Elle s'interroge à cet égard sur les choix d'urbanisation, majoritairement dans les communes rurales, dont les déplacements induits sont dépendants de la voiture, ce qui est à l'inverse de la préconisation affichée.

La MRAe recommande d'analyser plus précisément les scénarios de développement en limitant l'urbanisation favorable à l'usage de la voiture et à sa dépendance.

III - Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels

a- Démographie/besoins en logements

La collectivité retient une croissance démographique de l'ordre de +0.82%/an sur la période 2019-2030 avec une projection de 22 188 habitants en 2030. La population en 2019 est estimée à environ 20 286 habitants selon une hypothèse de croissance démographique de +0.31%/an entre 2013 et 2019. Or, la période 2011-2016 est caractérisée par une diminution de la population de -0,11 %/an selon l'INSEE. Le dossier ne permet pas de comprendre cette rupture de tendance. **La MRAe recommande d'actualiser les prévisions démographiques du dossier en se basant sur les données de recensement les plus récentes.**

Les besoins en logements nouveaux correspondants aux hypothèses démographiques du projet et au desserrement des ménages sont les suivantes¹⁶ : 114 logements liés au desserrement, 938 logements liés aux habitants supplémentaires, 230 résidences secondaires sur 10 ans, soit un besoin total de l'ordre de 1280 logements sur dix ans. Les besoins de logements sont déclinés pour les 44 communes.

Le PLUi prévoit la mobilisation d'environ 150 logements vacants, soit 11 % de ce parc, ce qui ramène les besoins totaux à 1130 logements neufs (axe 1 du PADD)¹⁷. Il ressort du dossier un net différentiel avec les chiffres présentés en page 6 du programme d'orientations et d'actions (environ 900 logements neufs). **L'incohérence des données présentées en matière de besoins de logements neufs doit être levée.**

b – Consommation d'espace

Le dossier indique que 66 constructions (identifiées dans l'annexe E3) sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitat. Le projet communal ne prend pas suffisamment en compte ces changements possibles qui viennent en déduction du nombre de logements à créer.

La MRAe considère de ce fait que l'estimation des surfaces à construire est surévaluée. Cette estimation doit donc être réexaminée à la baisse après prise en compte du potentiel de changement d'usage des bâtiments.

Le bilan des espaces consommés pour ces dix dernières années est de 213 hectares, dont 203 pour la construction de logements. Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 174 hectares pour l'habitat et l'économie - les 97 hectares réservés aux projets de parcs photovoltaïques étant de plus exclus de ce total - soit une réduction de 14 % par rapport à la décennie précédente. **La perspective d'artificialisation des sols portée par le PLUiH présenté est ainsi en nette contradiction avec le SRADDET¹⁸ qui fixe comme objectif de réduire de 50% la consommation d'espace, à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier.**

15 RP, résumé non technique page 29

16 RP partie 3 page 13

17 RP partie 3 page 18

La MRAe considère que les perspectives de consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) doivent être réexaminés, avec des objectifs plus importants de réinvestissement et de densification urbaine, de résorption des friches urbaines ou encore d'adaptation des modes d'habiter au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des ménages.

Le PLUi identifie 51 villages et hameaux, à l'écart des bourgs, où des possibilités de constructions sont ouvertes, en dents creuses ou en extension. Les hameaux de plus de cinq habitations, présentant des dents creuses, ont été identifiés en STECAL (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées).

La MRAe rappelle que les STECAL ont vocation à rester exceptionnelles¹⁹ et recommande de limiter plus fortement la consommation d'espaces dans ces secteurs.

La MRAe constate que la densité envisagée dans le projet de PLUi (de 8 à 10 logements par ha pour les pôles et 6 logements par ha pour les communes rurales) est supérieure à celle observée entre 2001 et 2013 (cinq logements/ha). La MRAe estime toutefois que cette densité pour l'habitat n'est justifiée par aucune contrainte technique et reste trop faible pour lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces. **La MRAe considère que les densités urbaines retenues constituent également des facteurs de sur consommation d'espaces et recommande d'intégrer des densités plus importantes, à minima de dix logements par hectare.**

Le dossier indique que la collectivité envisage de limiter la dispersion des commerces et de l'artisanat, en privilégiant l'accueil de ces activités dans les centres-bourgs et les zones commerciales existantes. Le bilan des surfaces du zonage fait apparaître une consommation d'espaces à usage économique de 32 ha, sans toutefois définir préalablement les besoins relatifs à cet usage. En particulier, la MRAe estime nécessaire de préciser les disponibilités foncières des zones d'activités du pôle Ribérac-Villetoureix. Les surfaces envisagées paraissent donc insuffisamment justifiées et surévaluées.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des disponibilités foncières et des besoins en matière économique, en tenant compte des potentialités des territoires limitrophes. Elle recommande de décrire dans les principales zones d'activités à densifier et de justifier l'ouverture de nouvelles zones à vocation économique.

2- Incidences et mesures concernant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Le règlement graphique protège les corridors écologiques par un sous-zonage agricole Ace et naturel Nce limitant fortement la constructibilité et prenant en compte les enjeux de la trame verte et bleu (TVB)²⁰. Cependant, la TVB n'étant pas déclinée localement, le dossier ne permet pas d'évaluer la prise en compte de ses enjeux, qu'il convient de clarifier par une définition plus précise des habitats et des espèces dans les secteurs susceptibles d'être impacté par le projet de développement urbain. La MRAe note qu'en conséquence, les OAP²¹ ne prennent pas en compte l'ensemble des enjeux écologiques.

La MRAe recommande d'intégrer dans les OAP les enjeux de la trame verte et bleue locale.

Le dossier indique que le PLUi n'a pas d'incidence sur les milieux humides²². Le dossier ne permet pas d'appréhender leur prise en compte. En effet l'étude des sites identifie certains milieux humides mais la démarche d'évitement n'est pas expliquée. **La MRAe recommande de préciser ces incidences pour chaque site étudié, en s'appuyant sur des investigations complémentaires et la définition des zones humides telles que précisée dans le code de l'environnement en vigueur (cf § II.2). L'évaluation de ces incidences doit permettre de présenter une démarche d'évitement des impacts détaillée.**

Le PLUi prévoit, dans le site Natura 2000 *Vallon de la Sandonie*, une zone AUpv destinée à l'implantation d'un parc photovoltaïque sur le site d'une ancienne carrière²³ et une zone à urbaniser à vocation d'habitat AU. Le dossier ne permet pas d'évaluer les incidences de ces développements sur les milieux. La MRAe note par ailleurs plusieurs zones de développement de l'habitat (Comberanche-et-Epeluche, Isle) et économique (Ribérac-Villetoureix) adossées au site Natura 2000 de la Vallée de la Dronne.

La MRAe recommande de compléter le chapitre relatif aux incidences Natura 2000 en présentant une démarche d'évitement de ces milieux pour une meilleure prise en compte des enjeux spécifiques aux habitats et espèces associés.

Les zones naturelles Npv et à urbaniser AUpv sont dédiées aux projets d'implantation d'équipements photovoltaïques au sol. Le dossier précise les caractéristiques principales de ces projets, dont certains sont situés au sein de corridors écologiques sur les communes de Bertric-Burée, Bourg-des-Maisons, Grand

18 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020

19 Article L151-13 du code de l'urbanisme

20 RP partie 3 page 75

21 orientations d'aménagement et de programmation

22 RP partie 4 page 24

23 RP partie 3 page 69

Brassac, La Tour-Blanche-Cercles et Vanxains. Le dossier ne permet pas d'appréhender les critères de localisation des parcs photovoltaïques présentés au regard des enjeux environnementaux. La MRAe rappelle à ce titre la stratégie de l'État pour le développement des énergies renouvelables en Nouvelle-Aquitaine²⁴ qui pose le principe, pour, d'un développement de l'énergie photovoltaïque sur les terrains délaissés et artificialisés.

La MRAe recommande d'identifier les sites délaissés et artificialisés pouvant accueillir un parc photovoltaïque et d'appliquer les critères mentionnés pour la localisation des projets hors de ces sites en appliquant le principe de préservation des continuités écologiques.

IV - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Périgord-Ribéracois prévoit, à l'horizon 2030, de mobiliser 142 ha de surfaces constructibles pour la réalisation de logements et 122 ha de terrain à vocation économique, dont 97 ha pour des projets de parcs photovoltaïques.

La MRAe estime que les besoins de foncier pour les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat et d'activité sont très largement surestimés. L'hypothèse de projection de la population, en rupture avec la tendance récente, est excessive sans justification. L'estimation des surfaces à construire est surévaluée. Le développement volontaire de l'énergie photovoltaïque consomme lui aussi des espaces naturels, agricoles et forestiers en contradiction avec le principe de recherche de terrains déjà artificialisés.

Le projet doit être repris en limitant significativement les perspectives de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec des objectifs plus importants de réinvestissement et de densification urbaine, de résorption des friches urbaines ou encore d'adaptation des modes d'habiter au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des ménages. Cet exercice doit également conduire à limiter les ouvertures à l'urbanisation dans les secteurs les plus ruraux, dans lesquels les déplacements sont dépendants de la voiture.

Les enjeux écologiques et paysagers sont à clarifier et à vérifier pour mettre en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des impacts plus aboutie.

La disponibilité de la ressource en eau potable et la performance des équipements de traitement des eaux usées, nécessaires pour accompagner le développement intercommunal, doivent être démontrées. Une meilleure prise en compte des risques incendie et remontées de nappe est également attendue.

En conclusion, La Mission Régionale d'Autorité environnementale considère que le dossier doit être repris dans le sens d'une limitation significative de la consommation d'espace et d'une élévation du niveau de prise en compte des enjeux environnementaux.

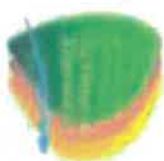
À Bordeaux, le 11 mai 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine
Le membre permanent délégué



Gilles PERRON

24 Accessible à l'adresse <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/strategie-regionale-des-energies-renouvelables-r4620.html>



ANNEXE AU DOSSIER ADMINISTRATIF D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DU MERCREDI 17 FÉVRIER 2021 À 9H00 AU VENDREDI 19 MARS 2021 À 17H00

PROJET D'ÉLABORATION DU

PLUi-H
du Périgord Ribéracais

Préfiguration des réponses aux avis des Personnes publiques et organismes associés et
des communes
Version du 8 février 2021



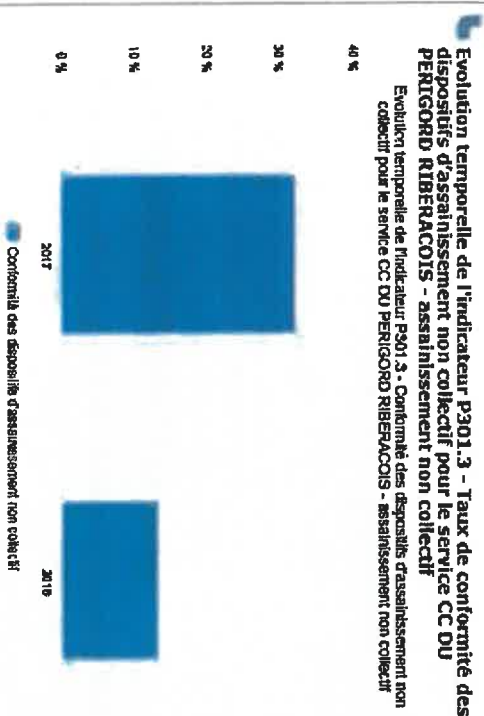
Premier Arrêt PLUI par la CCPR en date du 3 février 2020
Second Arrêt PLUI par la CCPR en date du 28 septembre 2020

Entrée des principales remarques qui appellent des réponses de la collectivité
Pour l'ensemble des remarques se référer aux avis originaux.

RÉPONSES À L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Cases grisees : observations et remarques

[illegible]



Le sub performant remarquable de l'échantillon a été traduit dans le règlement écrit du PLU-H. Il s'agit des sections U4a, U5a, U6a, U7a, U8a, U9a, U10a, U11a, U12a, U13a, U14a, U15a, U16a, U17a, U18a, U19a, U20a, U21a, U22a, U23a, U24a, U25a, U26a, U27a, U28a, U29a, U30a, U31a, U32a, U33a, U34a, U35a, U36a, U37a, U38a, U39a, U40a, U41a, U42a, U43a, U44a, U45a, U46a, U47a, U48a, U49a, U50a, U51a, U52a, U53a, U54a, U55a, U56a, U57a, U58a, U59a, U60a, U61a, U62a, U63a, U64a, U65a, U66a, U67a, U68a, U69a, U70a, U71a, U72a, U73a, U74a, U75a, U76a, U77a, U78a, U79a, U80a, U81a, U82a, U83a, U84a, U85a, U86a, U87a, U88a, U89a, U90a, U91a, U92a, U93a, U94a, U95a, U96a, U97a, U98a, U99a, U100a, U101a, U102a, U103a, U104a, U105a, U106a, U107a, U108a, U109a, U110a, U111a, U112a, U113a, U114a, U115a, U116a, U117a, U118a, U119a, U120a, U121a, U122a, U123a, U124a, U125a, U126a, U127a, U128a, U129a, U130a, U131a, U132a, U133a, U134a, U135a, U136a, U137a, U138a, U139a, U140a, U141a, U142a, U143a, U144a, U145a, U146a, U147a, U148a, U149a, U150a, U151a, U152a, U153a, U154a, U155a, U156a, U157a, U158a, U159a, U160a, U161a, U162a, U163a, U164a, U165a, U166a, U167a, U168a, U169a, U170a, U171a, U172a, U173a, U174a, U175a, U176a, U177a, U178a, U179a, U180a, U181a, U182a, U183a, U184a, U185a, U186a, U187a, U188a, U189a, U190a, U191a, U192a, U193a, U194a, U195a, U196a, U197a, U198a, U199a, U200a, U201a, U202a, U203a, U204a, U205a, U206a, U207a, U208a, U209a, U210a, U211a, U212a, U213a, U214a, U215a, U216a, U217a, U218a, U219a, U220a, U221a, U222a, U223a, U224a, U225a, U226a, U227a, U228a, U229a, U230a, U231a, U232a, U233a, U234a, U235a, U236a, U237a, U238a, U239a, U240a, U241a, U242a, U243a, U244a, U245a, U246a, U247a, U248a, U249a, U250a, U251a, U252a, U253a, U254a, U255a, U256a, U257a, U258a, U259a, U260a, U261a, U262a, U263a, U264a, U265a, U266a, U267a, U268a, U269a, U270a, U271a, U272a, U273a, U274a, U275a, U276a, U277a, U278a, U279a, U280a, U281a, U282a, U283a, U284a, U285a, U286a, U287a, U288a, U289a, U290a, U291a, U292a, U293a, U294a, U295a, U296a, U297a, U298a, U299a, U300a, U301a, U302a, U303a, U304a, U305a, U306a, U307a, U308a, U309a, U310a, U311a, U312a, U313a, U314a, U315a, U316a, U317a, U318a, U319a, U320a, U321a, U322a, U323a, U324a, U325a, U326a, U327a, U328a, U329a, U330a, U331a, U332a, U333a, U334a, U335a, U336a, U337a, U338a, U339a, U340a, U341a, U342a, U343a, U344a, U345a, U346a, U347a, U348a, U349a, U350a, U351a, U352a, U353a, U354a, U355a, U356a, U357a, U358a, U359a, U360a, U361a, U362a, U363a, U364a, U365a, U366a, U367a, U368a, U369a, U370a, U371a, U372a, U373a, U374a, U375a, U376a, U377a, U378a, U379a, U380a, U381a, U382a, U383a, U384a, U385a, U386a, U387a, U388a, U389a, U390a, U391a, U392a, U393a, U394a, U395a, U396a, U397a, U398a, U399a, U400a, U401a, U402a, U403a, U404a, U405a, U406a, U407a, U408a, U409a, U410a, U411a, U412a, U413a, U414a, U415a, U416a, U417a, U418a, U419a, U420a, U421a, U422a, U423a, U424a, U425a, U426a, U427a, U428a, U429a, U430a, U431a, U432a, U433a, U434a, U435a, U436a, U437a, U438a, U439a, U440a, U441a, U442a, U443a, U444a, U445a, U446a, U447a, U448a, U449a, U450a, U451a, U452a, U453a, U454a, U455a, U456a, U457a, U458a, U459a, U460a, U461a, U462a, U463a, U464a, U465a, U466a, U467a, U468a, U469a, U470a, U471a, U472a, U473a, U474a, U475a, U476a, U477a, U478a, U479a, U480a, U481a, U482a, U483a, U484a, U485a, U486a, U487a, U488a, U489a, U490a, U491a, U492a, U493a, U494a, U495a, U496a, U497a, U498a, U499a, U500a, U501a, U502a, U503a, U504a, U505a, U506a, U507a, U508a, U509a, U510a, U511a, U512a, U513a, U514a, U515a, U516a, U517a, U518a, U519a, U520a, U521a, U522a, U523a, U524a, U525a, U526a, U527a, U528a, U529a, U530a, U531a, U532a, U533a, U534a, U535a, U536a, U537a, U538a, U539a, U540a, U541a, U542a, U543a, U544a, U545a, U546a, U547a, U548a, U549a, U550a, U551a, U552a, U553a, U554a, U555a, U556a, U557a, U558a, U559a, U560a, U561a, U562a, U563a, U564a, U565a, U566a, U567a, U568a, U569a, U570a, U571a, U572a, U573a, U574a, U575a, U576a, U577a, U578a, U579a, U580a, U581a, U582a, U583a, U584a, U585a, U586a, U587a, U588a, U589a, U590a, U591a, U592a, U593a, U594a, U595a, U596a, U597a, U598a, U599a, U600a, U601a, U602a, U603a, U604a, U605a, U606a, U607a, U608a, U609a, U610a, U611a, U612a, U613a, U614a, U615a, U616a, U617a, U618a, U619a, U620a, U621a, U622a, U623a, U624a, U625a, U626a, U627a, U628a, U629a, U630a, U631a, U632a, U633a, U634a, U635a, U636a, U637a, U638a, U639a, U640a, U641a, U642a, U643a, U644a, U645a, U646a, U647a, U648a, U649a, U650a, U651a, U652a, U653a, U654a, U655a, U656a, U657a, U658a, U659a, U660a, U661a, U662a, U663a, U664a, U665a, U666a, U667a, U668a, U669a, U670a, U671a, U672a, U673a, U674a, U675a, U676a, U677a, U678a, U679a, U680a, U681a, U682a, U683a, U684a, U685a, U686a, U687a, U688a, U689a, U690a, U691a, U692a, U693a, U694a, U695a, U696a, U697a, U69

Le dossier pourra être complété sur ce point en fonction des données disponibles.

[illegible]

La prise en compte du phénomène de remonte de nappe est liée à celle du risque d'inondation. Dans les secteurs à risque moyen, le règlement écrit du P.L.U.M impose des niveaux de plancher (hors-poutre) élevés ou un niveau de plancher hors P.E.C. (hors niveau Eau Crues). Cependant, il ne s'agit que de secteurs d'élévation, les fluites zones à urbaniser ont été proposées à l'écart des zones inondables (et donc des secteurs à risque de remonte de nappe).

Plusieurs projets de production d'énergie photovoltaïque au sol existent sur le territoire du Peligord ribéralais. Afin de soutenir cette filière, le P.U.A.H. prévoit un zonage spécifique. Ainsi, dans les zones A, B et C, les projets de production d'énergie photovoltaïque au sol sont encouragés. Dans les zones D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, les projets de production d'énergie photovoltaïque au sol sont encouragés. Dans les zones A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, les projets de production d'énergie photovoltaïque au sol sont encouragés.

Les élus ont créé un schéma d'urbanisation basé sur une *répartition* de la population qui respecte les équilibres sociaux, à savoir 43 % sur les poles et 57 % dans les communes rurales. Ce schéma vise notamment à concilier la ruralité du territoire, qui équilibre son réseau des équipements et des services de proximité qui proposent des commerces locaux (pôles, commerces, etc.) tout en assurant des services de niveau international dans les 8 communes poles. Pour limiter le recours systématique à la voiture individuelle, l'urbanisation future est prévue en priorité en continuité des enveloppes urbaines existantes et à l'intérieur et proximités des centres et équipements des centres-bourgs. Le PLU-H prévoit également d'assurer une mixité foncière dans les zones d'habitat qui se conservent ou de développer des activités dans ces secteurs (commerces, services) et permettrait un certain rapprochement entre habitat, services et emploi.

Le secteur des transports est le deuxième secteur le plus consommateur d'énergie sur le territoire de la CCRP. Environ 162 GWh sont consommés chaque année, et la voiture individuelle reste le mode de transport dominant. 36% des motifs de déplacements des habitants du territoire sont liés à des trajets domicile - travail, car 50% des trajets concernent un trajet d'attente entre le travail et le domicile, soit une durée de 15 minutes en moyenne. Les déplacements sont donc principalement effectués à l'heure de pointe, ce qui entraîne des congestions et des retards. Les déplacements sont effectués à l'heure de pointe, ce qui entraîne des congestions et des retards. Les déplacements sont effectués à l'heure de pointe, ce qui entraîne des congestions et des retards.

Aussi bien pour des raisons d'adhésion au changement climatique que d'attraction de la résidence des habitants du territoire, l'arrêt / l'abandon de la voiture individuelle est un enjeu majeur du PCAET de la CC du Pénigou Ribarrois.

Dans son PCAET la CC prévoit les actions suivantes :

- La développement modes de transport doux (vélo/marche à pied) pour les trajets courts. La CC est lauréate de l'appel à projet « Villon et territoires » et a lancé l'opération d'un Système d'aideur d'Aménagement Cyclable (en cours de réalisation) pour définir une Ville Verte (ou Villon Vert) et des zones cyclables partagées.
- Le développement de l'alternance (d'essentiels) soutien aux espaces de coworking (ou tiers lieux) notamment.

Le travail d'allocation du PADD du Pénigou Ribarrois a débuté en juin 2019 (consultation des associations) jusqu'en décembre 2017 (réalisation des grandes orientations du PADD), ce qui peut expliquer un certain décalage avec les chiffres plus récents disponibles. La durée d'élaboration d'un PLU-H ne permet cependant pas de travailler autrement. Cependant, les nouveaux chiffres INSEE restent dans la même tendance que ceux utilisés pour élaborer le PADD comme expliqué ci-dessous.

La collectivité indique une croissance démographique de l'ordre de +0,22%/an sur la période 2015-2030 avec une projection de 22 138 habitants en 2030. La population en 2015 est estimée à environ 20 305 habitants selon une typologie de croissance démographique de +0,21%/an entre 2013 et 2015. Or, la période 2011-2015 est caractérisée par une diminution de la population de -0,11 %/an selon INSEE. Le document ne permet pas de comprendre cette rupture de tendance. La MIRA recommande d'actualiser les prévisions démographiques du dossier en se basant sur les données de recensement les plus récentes.

La croissance peut paraître amoindrie à l'époque où elle a été envisagée, néanmoins la contrainte actuelle laisse penser que la montée rural peut attirer une nouvelle population notamment celle qui quitte les grandes villes.

Le dossier ne présente pas d'écarts/écarts sur ces chiffres. Les explications sont données ci-après.

Le PDA ne fait pas état de « environ 800 logements neufs » mais de 1000 résidences principales, hors résidences secondaires :

Donnée	2015	2024	(A) logements neufs en moyenne	(B) logements neufs en moyenne	(C) logements neufs en moyenne	(D) logements neufs en moyenne
Objectifs chiffrés à 2024	2130	2134	1050	148	905	395
Objectifs par an	305 hab./an	35 pp/an	13 pp dans l'habitat	18 hab./an	36 hab./an	48 hab./an

Le PADD ne fait pas état de « 1150 logements neufs » mais impose une fourchette de 800 à 1100 logements (à l'égale des résidences principales, hors les boîtes en résidence secondaire).

Donnée totale en logements : environ 90 à 100 logements en 2024

Potentialité de la collectivité : environ 120 à 150 logements en 2024

Potentialité des communes : environ 30 à 40 % des logements

Potentialité des communes : environ 30 à 40 % des logements

Potentialité des communes : environ 30 à 40 % des logements

Aus (100) résidences principales supplémentaires par le PLU, il faut rajouter un budget d'environ 200 résidences secondaires pour arriver au chiffre final de 1200 logements. Les derniers chiffres INSEE montrent que les besoins de résidences secondaires s'accroissent de 51 résidences entre 2011 et 2016 soit 122 résidences sur 10 ans (compte tenu de la politique habitier prévue sur le territoire qui aura pour conséquence de limiter la construction de cette résidence en résidences secondaires (cf application du point 10)) et compte tenu de la construction entre le parc de résidences principales et le parc de résidences secondaires, les besoins en résidences secondaires ont été estimés à environ 250 logements sur 10 ans.

Le potentiel en logements du territoire du PLU-H est donc comparable avec les objectifs du PADD.

Les changements de destination ont bien été compilés dans le décompte de logements traité (cf page 95 de la partie 3 du RP) :

144 RP	
Dents creuses	328
Divisions parcelaires	33
Mobilisation de terrains vacants	145
Changements de destination pour des logements	66
Total démolition et mobilisation vacants	572

A cela s'ajoutent 709 logements en « extension urbaine », soit un total de 1280 logements comme expliqué plus haut.

Bureau de la zone 97 du pôle 3 du Service de l'Urbanisme.

POTENTIEL DE LOGEMENTS TOTAL PROPOSE DANS LE PLU-H DU PERIGORD RIBERACOIS SUR 2020-2030

1 280 LOGEMENTS DONT

- 33% EN DENSIFICATION (422 LOGEMENTS) :
- 328 DENTS CREUSES
- 33 DIVISIONS PARCELAIRES
- 66 CHANGEMENTS DE DESTINATION POUR DES LOGEMENTS
- 145 LOGEMENTS VACANTS MOBILISÉS SONT 12% DU POTENTIEL
- 55% EN EXTENSION (709 LOGEMENTS)

En passant d'une consommation d'éspace de 213 ha à 174 ha, on arrive à une réduction de 18% et non 14%. Par ailleurs, il faut rappeler que le SRAODET (non opposable à l'Etat du PLU-H) présente un objectif national qui fait fortement dépendre d'un territoire à l'autre. Cet objectif de réduction de la consommation de près de 20% par rapport à la décennie passée est donc en compatibilité avec les objectifs du SRAODET.

Les zones N1 (STECAL), situées à l'habitat dispersé dans le cadre du PLU-H uniquement de 17 ha de disponibilités, soit 7,5% de la disponibilité foncière offerte par le document. La notion « extensible » est donc respectée. Il faut, par ailleurs, rappeler qu'il s'agit du territoire existant.

Les densités prévues dans le cadre du PLU-H sont en nette augmentation par rapport à la décennie passée, ce qui diminue et l'effort consenti par les élus pour limiter la consommation d'espace et favoriser la densification. Par ailleurs, les densités proposées et/ou reprises sont en lien avec l'analyse des formes urbaines existantes, qui caractérisent le paysage et particulièrement du Ribéracois et qui permet d'assurer la qualité du cadre de vie que viennent chercher les habitants de ce territoire.

Le dossier pourra être complété sur ce point.

Aujourd'hui 7 terrains sur 9 de la zone de Toccoe St-Agne sont en cours de vente (dossiers chez le notaire). Il reste deux terrains un de 3400 m² et l'autre de 6845 m² (avec une option de réservation pour une extension).

Le dossier indique que 66 constructions (identifiées dans l'annexe E3) sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitat. Le projet communal ne prend pas suffisamment en compte ces changements possibles qui viennent en réduction du nombre de logements à créer.

La MRAE considère de ce fait que l'estimation des surfaces à construire est surévaluée. Cette estimation doit donc être réajustée à la baisse après prise en compte du potentiel de changement d'usage des bâtiments.

Le bilan des aspects consommés pour ces dix dernières années est de 213 hectares, dont 203 pour la construction de logements. Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 174 hectares pour l'habitat et l'économie. Les 97 hectares réservés aux projets de parcs photovoltaïques étant de plus exclus de ce total. Soit une réduction de 14 % par rapport à la décennie précédente. La perspective d'atténuation des vides posés par le PLU-H présente est ainsi en nette contradiction avec le SRAODET qui fixe comme objectif la réduction de 20% la consommation d'espace, à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier.

La MRAE considère que les perspectives de consommation d'espaces NAF (industries, agricoles et commerciales) doivent être réajustées, sous des objectifs plus importants de réinvestissement et de densification urbaine, de réajustement des formes urbaines existantes et adaptation des modes d'habitat au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des ménages.

Le PLU identifie 53 villages et hameaux, à l'extérieur des bourgs, où des possibilités de constructions sont couvertes, en densités créées ou en extension. Les hameaux de plus de cinq habitations, présents dans des zones, ont été identifiés en STECAL (Secteurs de Telle et de Capacités d'Accueil Limitées).

La MRAE rappelle que les STECAL ont vocation à rester « exceptionnels » et recommande de limiter plus fortement la consommation d'espaces dans ces secteurs.

La MRAE considère que la densité envisagée dans le projet de PLU (en 144 logements par un pour les zones N1 et 6 logements par un pour les communes rurales) est sujétive à cette observance. En 2013 (cinq logements par un). La MRAE estime toutefois que cette densité pour l'habitat n'est justifiée par aucune contrainte technique et reste trop faible pour faire contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces. La MRAE considère que les densités urbaines prévues sont considérablement équilibrées, mais pas au regard de la consommation d'espaces et recommande d'augmenter des densités plus importantes, à moins de dix logements par hectare.

Le dossier indique que la collectivité envisage de limiter la dispersion des commerces et de l'habitat, en privilégiant l'accueil de ces activités dans les centres-bourgs et les zones commerciales existantes. Le bilan des surfaces du zonage fait apparaître une consommation d'espaces à usage économique de 52 ha, sans toutefois définir précisément les densités existantes à cet usage. En pratique, la MRAE estime nécessaire de préciser les disponibilités foncières des zones d'activités du pôle Ribérac-Vindrac. Les surfaces envisagées par ailleurs sont insuffisamment justifiées et surévaluées.

La MRAE recommande de compléter l'analyse des disponibilités foncières et des besoins en matière économique, en tenant compte des potentialités des territoires littoraux. Elle recommande de décrire dans les principales zones d'activités à développer et de justifier l'ouverture de nouvelles zones à vocation économique.

Le règlement graphique protège les contours écologiques par un zonage agricole Aca et maraîché Noy. Initialement, la constructibilité est permise en corridor, en respectant les enjeux de la vigne verte et bleu (TVB). Cependant, le TVB n'étant pas clairement tracé, le dossier ne permet pas d'évaluer la prise en compte de ce règlement, qui n'a pas permis de caractériser par une destination plus précise des habitats et des espèces dans les secteurs stratégiques et leur impact sur le projet de développement urbain. La MRAE note qu'en conséquence, les OAP ne prennent pas en compte l'ensemble des enjeux écologiques. La MRAE recommande d'intégrer dans les OAP les enjeux de la vigne verte et bleue locale.	La définition de la TVB à l'échelle locale a été réalisée par le CAUE dans le cadre de sa mission d'assistance aux collectivités écologiques. Le dossier pourra être complété afin de détailler sur certains OAP, la prise en compte de la TVB.
Le dossier indique que le PLU n'a pas d'objectif sur les milieux humides. Le dossier ne permet pas d'appréhender leur prise en compte. En effet, l'étude des sites identifiés certains milieux humides mais la démarche d'analyse n'est pas explicite. La MRAE recommande de préciser les modalités pour chaque site étudié, en s'appuyant sur des investigations cartographiques et la définition des zones humides valeurs que précises dans le cadre de l'entretien des milieux (cf 3.3.2). L'évaluation des incidences doit permettre de présenter une démarche d'évaluation des impacts détaillée.	Les zones humides potentielles ont été définies par EPICOR, d'après cette base de données qu'il nous a été demandé de suivre pour l'élaboration du PLUHI. Concernant leur existence dans le cadre du PLUHI, il est caractérisé par deux alternatives : - Soit une urbanisation à l'ouest de ces secteurs ; c'est le cas pour la grande majorité des zones humides potentielles. - Soit une règle spécifique dans le cadre de l'OAP pour assurer la protection de ces zones humides potentielles.
Le PLU prévoit, dans le site Natura 2000 habitat de la Sologne, une zone ALP destinée à l'implantation d'un parc photovoltaïque sur le site d'une ancienne carrière d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat ALP. Le dossier ne permet pas d'évaluer les incidences de ces développements sur les milieux. La MRAE note par ailleurs plusieurs zones de développement de l'habitat (Combes-et-Épuche, l'Isle) et économique (Ribeac-Villeneuve) adossées au site Natura 2000 de la Vallée de la Dronne. La MRAE recommande de compléter la cartographie existante aux incidences Natura 2000 en présentant une démarche d'évaluation des impacts pour les milieux pris en compte des enjeux spécifiques aux habitats et espèces associés.	Les sites peuvent être.
Les zones naturelles Noy et à urbaniser ALP sont adossées aux projets d'implantation d'équipements photovoltaïques au sol. Le dossier précise les caractéristiques principales de ces projets, dont certains sont adossés au sein de corridors écologiques sur les communes de Berck-Buire, Bourg-des-Hallons, Grand Bessac, La Tour-d'Audoubert et Vignaux. Le dossier ne permet pas d'appréhender les enjeux de localisation des parcs photovoltaïques présents au regard des enjeux environnementaux. La MRAE rappelle à ce titre la stratégie de l'Etat pour le développement des énergies renouvelables en lien avec les territoires, qui vise à promouvoir, pour un développement de l'énergie photovoltaïque sur les territoires déshérités et artificialisés. La MRAE recommande d'identifier les sites déshérités et artificialisés pouvant accueillir un parc photovoltaïque et d'appliquer les critères mentionnés pour la localisation des projets hors de ces sites en appliquant le principe de préservation des corridors écologiques. Avic Christophe, <i>Le PLU de la commune de Berck-Buire</i>, 2016	Le dossier pourra être complété sur les enjeux environnementaux des secteurs protégés pour les parcs photovoltaïques. Néanmoins, l'évaluation environnementale préalable d'un certain nombre de points par rapport à une étude de projet PV.
L'analyse démographique du territoire souligne des besoins et des enjeux présents sur ce territoire. Tout d'abord, il est précisé qu'en 2016 la population de la commune totalisait 29 673 habitants. Puis, il est indiqué que la variation annuelle de la population a été de +0,3 % entre 1999 et 2012, en soulignant le fait qu'il y a un phénomène de population vieillissante. Dans le PADD, il est précisé que 2 000 à 2 200 habitants supplémentaires seraient ajoutés à l'horizon 2030 sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Or, lorsque l'on fait le calcul, cet objectif d'arrivée de nouveaux habitants se révèle ambitieux puisque le taux de variation annuelle serait alors de + 0,42 % par an (entre 2013 et 2030), ce qui est nettement supérieur au taux de variation annuelle passé. Cet objectif est également ambitieux au regard du taux de variation annuelle estimé entre 2007 et 2040 dans le département de la Dordogne selon l'INSEE (0,40% sur la période 2007-2040). Cette analyse démographique expose ainsi le fait qu'il n'y a pas assez de logements pour maintenir la population (déficit démographique de -13 habitants/s, Anné, ce diagnostic peut porter à confusion car il souligne à la fois le fait que la variation annuelle de population est en augmentation (+0,3%) entre 1999 et 2012 et le fait qu'il y a un déficit démographique (-13 habitants). Afin de ne pas porter à confusion il serait pertinent de préciser la date ou la période à laquelle fait référence ce déficit démographique.	Les élus ont choisi une croissance démographique de l'ordre de 0,42% par an sur la période 2013-2030, afin de passer sur une nouvelle croissance démographique, portée par la politique habituelle (PLU) et la politique en matière économique mise en place depuis deux ans (impulsion économique) : il s'agit donc bien de porter, au travers de ce PLUHI une vision de la croissance démographique, tout en ne s'attachant pas au regard du niveau d'équipement du territoire. Les derniers chiffres INSEE montrent une croissance démographique de 0,42% par an entre 1999 et 2008, de 0,24% par an entre 2008 et 2011, puis de -0,14% par an entre 2011 et 2016. Cette baisse de population observée ces dernières années tient, en partie, à la ville de Ribérac, qui affiche 166 habitants en moins sur cette dernière période triennale. C'est pour cette raison que les élus ont choisi un scénario ambitieux de croissance du centre-bourg de Ribérac, avec une politique habituelle qui vient soutenir cette reconquête.
Le calcul du point d'équilibre est effectué sur la période 2006-2016, période sur laquelle il y a eu une stagnation de population, alors qu'il y a eu 1063 logements construits ou mis sur le marché pour cette même période. Sur la période 1999-2012, si la démographie est effectivement en hausse, elle a entraîné baissé sur les arrivées subséquentes, ce qui explique cette stagnation de la population entre 2006 et 2016. Le chiffre de -13 habitants entre 2006 et 2016 est une erreur de type, car la population a en fait augmenté de 66 habitants. Le dossier pourra être corrigé pour enlever ces contradictions.	

Ce constat pose également question au regard du bilan des logements vacants : 10,4 % de logements étaient vacants en 2013, et 11,3% en 2016, en soulignant le fait que cette vacance importante est en accroissement (+21,7 % soit 269 logements, entre 2013 et 2016) et que « beaucoup de logements sont en vente » (Crisp vacance est en partie expliquée par l'insécurité que a existé, et qui s'est renforcée, entre l'explosion du nombre d'habitants et celle du parc de logements, alors que la population s'est tendue à stagner (+8 habitants en moyenne par ans sur 10 ans, entre 2006 et 2016), le parc de logements s'est renforcé (+ 1 147 logements sur la même période) : il est à noter que cette vacance n'est supérieure à celle du département (9,6%) et à celle de l'aire urbaine de Périgueux (10,1%), et que seulement 30 % des logements vacants soient mobiliers, à savoir 120 à 150 logements environ.	
Le PADDD présente aussi le besoin total en logements : 50 à 100 logements par an à l'horizon 2030 soit 990 à 1100 logements. Selon le rapport de pré-construction, la taille moyenne des ménages était de 2,20 en 2012 (il est de 2,1 selon l'INSEE en 2016) et l'objectif d'accueil de nouveaux habitants était de 2 000 à 2 200 habitants à l'horizon 2030, les besoins réels en logements seront compris entre 910 et 1 000 logements (2 000 - 910 environ et 2 000/2,20 = 909). Le PADDD prévoit donc une marge de +80 à +100 logements par rapport aux besoins réels. Même si cela est compréhensible (2,20 étant seulement une moyenne, il existe également des ménages avec seulement une seule personne), il n'est pas évident que cet objectif total de logements est également réaliste (pourtant la base sur un objectif d'accueil de nouveaux habitants potentiels bien plus élevé que ce qui est connu le territoire précédent), cet objectif questionne, notamment au regard du territoire qui a déjà existé sur ce territoire entre l'évolution du parc de logement (qui s'est renforcé) et l'évolution démographique (qui a eu tendance à stagner). Ainsi, prévoir une telle augmentation de nouveaux habitants, avec une augmentation du nombre de logement aussi élevée, ne risque-t-elle pas de générer à nouveau une insécurité sur ce territoire récemment ? De plus, ce besoin élevé en logements pose d'autant plus question en sachant que 45 à 55 % de ces logements seront réalisés en extension urbaine et donc en consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Cf. applications supra. Pour aller, le projet de PLU-H ne peut pas se comparer aux tendances passées seulement en termes de chiffres. Il faut également prendre en compte le type de logement, qui n'est pas le même (familial de la chambre d'habitation). En effet, une grande partie du projet de PLU-H est basée sur les actions du PLU, qui vise à rendre compatibles les besoins des ménages au caractère résidentiel des logements, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui et ce qui explique une dégradation en termes. Les actions spécifiques en matière d'habitat sur le sud-est de la Région visant également à répondre à cet objectif, comme améliorer, de croissance démographique de 0,87%/an. Enfin, le taux de densification de 45 à 65% des logements est également ambivalent, et bien au-delà des tendances passées, ce qui démontre également l'effort (et par les élus pour limiter l'impact de la consommation d'espaces agricoles et naturels liés à l'urbanisation).
Enfin, cet objectif maximal de 1 100 logements fixé par le PADDD n'est pas respecté puisque le PLU-H prévoit un besoin en logement total de l'ordre de 1 200 logements (ou plutôt 1 263 logements) : certains communes ont prévu leur besoin total en logements soit à la hausse de +1 soit à la baisse de -1, correspond à la somme du « total densification », des « logements vacants mobiliers » et des « logements à extension » (consommation d'espaces) pour chacune des communes). Enfin, un tableau de l'INSEE (l'annexe du bilan, connue par commune, des logements et de la population ainsi que leurs évolutions, nous questionne. En effet, le nombre total de logements en 2016 est alors de 13 298 (selon l'INSEE), alors que sur la page précédente il est mentionné que « en 2016, la commune de commune » du Périgord (10 100 habitants) 12 983 logements répartis sur les 44 communes ». Les chiffres annoncés ne correspondent donc pas à ceux de l'INSEE (différence de 309 logements).	Au 01 à 100 logements prévus par le PADDD on résidences principales, il faut rajouter les besoins en résidences secondaires qui sont estimés à 230 logements environ, soit au total environ 1280 logements. Le projet de zonage est donc compatible avec le PADDD. Il s'agit d'une erreur. C'est bien le chiffre de 13 298 logements qui est erroné repris dans le texte du document. Le document sera corrigé.
L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est basée sur une méthodologie présentée dans le rapport de présentation. Celle-ci repose sur la consommation d'usage par commune, sur la période 2003-2019, puis révisée sur 10 ans. Cette méthodologie aboutit alors à une consommation moyenne de 203 ha uniquement pour l'habitat sur la décennie. Or, utiliser cette méthode ne représente pas la consommation d'usage réelle, il s'agit d'une moyenne, qui est elle-même basée sur des chiffres, à l'origine corrigés sur une période de 18 ans puis ramenée à 10 ans. La consommation moyenne qui est énoncée, de 203 ha sur 10 ans, ne nous semble donc pas fiable. Les délimitations données pour les espaces naturels, agricoles et forestiers nous semblent restrictives et en particulier celle d'usage agricole, qui est erronée, car sont considérées comme espaces agricoles « les zones de cultures délaissées par des exploitants ou l'agriculture pastorale ». Cela peut prêter à confusion pour les pratiques qui font pleinement partie des espaces agricoles et doivent donc être incluses dans cette définition.	La consommation d'usage a été estimée sur la base d'une méthode proposée par le DDT34. Elle a été effectivement effectuée sur 18 ans puis ramenée à 10 ans. La note de l'urbanisme ne donnant aucune méthode de calcul, le fait de prendre une période de plus de 10 ans pour aborder cette thématique est en cohérence avec l'analyse démographique du territoire, qui s'effectue également sur plus de 10 ans. Le PRG est pris en compte dans la totalité, cultures et prairies, le dossier sera complété sur ce point. Une simple analyse des cartes présentes dans le dossier permet de voir que les prairies sont bien effectivement prises en compte comme espaces agricoles.

[Cet paragraphe n'a pas été traité au regard de la distinction qui est faite par la suite entre « espaces agricoles » et « terres agricoles ». Ces dernières, selon la définition donnée précédemment, ne correspondent pas à des « terres agricoles » (et non « terres ») et sont donc traitées à part. Il est précisé que ces terres ne sont pas déclarées à la PAC et représentent 73 % des espaces concrets par l'habitat en 2021 et 2019. Il est également mentionné le fait que la consommation d'espace par l'habitat est plus élevée que l'économie. Cela est à noter respectivement 9 ha sur 10 ans. Impactant principalement des « terres agricoles ». Ainsi, il est nécessaire d'être plus précis dans l'analyse et la définition des espaces MAE et notamment des espaces agricoles en précisant : • L'origine des sources BDG (landex) et l'intégration ou non des pratiques • D'intégrer l'ensemble des pratiques dans les espaces agricoles déclarés ou non à la PAC • D'apporter une définition de : « terres agricoles » Au total, ce serait donc, selon la méthodologie utilisée, près de 213 ha (2013, 64 ha pour l'habitat et 9, 44 ha pour l'économie) qui auraient été consommés sur les espaces MAE pour l'habitat et l'économie (mais dont la majorité aurait été des « terres agricoles »). Mais, comme expliqué précédemment, ce chiffre n'est pas exact et ne reflète pas la réalité de la consommation d'espaces agricoles.	Les pratiques sont bien prises en compte comme espaces agricoles. Aucune base de données ne permet de déterminer si une terre non déclarée à la PAC et non comptée dans le calcul « végétation » est une terre ou un espace naturel. C'est pour cette raison que le document prends cette distinction. Une terre agricole est une terre non déclarée à la PAC mais qui a pu avoir un usage agricole dans le passé : elle est à distinguer, au titre, d'un terrain qui n'a jamais eu de vocation agricole. Aucune donnée existante ne permet de cartographier la distinction entre ces deux types de milieux.
Nous notons l'effort de prise en compte dans le diagnostic agricole des lots déclarés à la PAC en 2017, des signes d'exploitation et les bâtiments d'élevage. L'importance de l'agriculture sur ce territoire est évidente, que ce soit en termes d'emploi, de superficies utilisées, de productions ou encore les ADP/ADG/AGP présents ici. L'âge des exploitations agricoles est aussi analysé et démontre l'enjeu important que représente la transmission des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire face à la moyenne d'âge des exploitants en activité. Pour autant, nous relevons des contradictions entre ce constat et le règlement du PLU arrêté (notamment sur le zonage et notamment sur la zone Ap, Aco et Nea) qui contiennent fortement l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire. Tout d'abord, la présence de plans d'équipement sur le territoire est effectivement évoquée, en expliquant qu'ils seront pris en compte. Cependant, il n'y a pas de précision sur la localisation de ces plans d'équipement de manière cartographique, ni de manière quantitative (combien d'hectares sont concernés par un plan d'équipement ? Quel pourcentage de la surface totale cela représente-t-il ? Quel pourcentage de la SAU cela représente-t-il ?). Ensuite, les réseaux d'irrigation sont bien présentés dans l'état initial de l'environnement. Cependant, quelques corrections et précisions sont à apporter.	L'agriculture fait effectivement une place importante sur le territoire du PIA. La limitation de la consommation d'espace est un des leviers principaux pour soutenir cette agriculture. Néanmoins, il existe sur le territoire d'autres caractéristiques qui imposent de prendre certaines mesures : c'est notamment le cas des corridors écologiques (zones Ap, Nea). Notamment imposé par le SRCE, c'est également le cas de certains secteurs aux abords parcs importants, qui les ont entraînés à produire (zones Ap). Les zones Ap ne couvrent que 31 ha, soit 0,07% des terres agricoles identifiées. Les zones Aco couvrent 26 % des zones agricoles ; le zonage Aco interdit l'exploitation de ces terres mais limite l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
Tout d'abord, le premier paragraphe mentionne le fait que les réseaux d'irrigation sont gérés par des ASA et des SI. Aujourd'hui la situation a changé : ils sont gérés par des ASA et des ASI (et non plus des SI). Ensuite, quelques modifications sont aussi à apporter au niveau des réseaux d'irrigation mentionnés. L'ASA de l'Audoubert n'existe plus et a fusionné avec l'ASA de l'étang des Faures. Des ASA et ASI n'ont pas été mentionnées (voir liste exhaustive d'après).	Les plans d'équipement n'ont pas pu être récupérés, ils pourront être intégrés au diagnostic final si les données peuvent être nouvelles. Ces compléments pourront être apportés dans le Rapport de Présentation du PLU pour l'approbation.
Cet état précisait également que le potentiel en extension urbaine représentait environ 45 à 55 % des logements, ce qui nous semble être important. Au total, ce sont 709 logements qui sont prévus en extension (et donc un consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers) ? Or, ces 709 logements représentent 53,33 % des logements, ce qui dépasse légèrement la fourchette haute fixée dans les objectifs du PAD.	Le zonage se doit d'être compatible avec le PAD. Avec 53,33% des logements en extension urbaine, le zonage est parfaitement compatible avec le PAD.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (Dordogne)

N° MRAe 2022DKNA73

dossier KPP-2022-12396

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021 et du 23 novembre 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 septembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par le président de la communauté de communes du Périgord Ribéracois, reçue le 18 mars 2022, par laquelle celui-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 22 mars 2022 ;

Considérant que la communauté de communes du Périgord Ribéracois (CCPR), 44 communes totalisant 19 607 habitants en 2018 d'après l'INSEE, sur un territoire de 683,7 km², souhaite apporter une première modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 7 octobre 2021, ayant fait l'objet d'un avis (2020ANA57) de la MRAe en date du 11 mai 2020¹ ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 a pour objet de reclasser en zone urbaine UB la parcelle BP76, d'une superficie de 9 730 m², actuellement classée en zone UE, uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, pour permettre la construction d'un lotissement de 28 logements sur la parcelle BP76 et sur deux autres parcelles à proximité, sur la commune de Ribérac ;

Considérant que le projet intercommunal prévoit la construction de 1 280 logements dont 55 % en extension urbaine avec une densité moyenne de logements inférieure à 10 logements par hectare ; que, dans son avis en date du 11 mai 2020, la MRAe estimait que les besoins de foncier pour les secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat étaient surestimés ; que la collectivité, dans le cadre de sa réponse à l'avis de la MRAe, considère que l'objectif de réduire la consommation de près de 20 % sur la communauté de communes est compatible avec les objectifs du SRADDET ; qu'il convient de rappeler que l'objectif du SRADDET de réduire de 50 % la consommation d'espace constitue un objectif régional global et qu'il n'est pour l'heure pas territorialisé ; que la construction du lotissement de 28 logements en zone urbaine devrait être suivie d'une réévaluation à la baisse des zones à construire prévues dans des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

Considérant que la parcelle BP76 est située à 350 mètres de la zone Natura 2000, classée zone spéciale de conservation, *Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle* et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 *Vallée de la Dronne de Saint-Pardoux-La-Rivière à sa confluence avec l'Isle* ; qu'elle est située dans une « dent creuse », route de Puy Est, dans le centre bourg en zone UB, à proximité de services et de commerces ;

Considérant que la parcelle BP76 est située en dehors du secteur du plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la commune ;

Considérant que le règlement écrit stipule qu'en secteur UB les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement ; que, selon le dossier, les capacités des réseaux d'eaux usées et d'eau potable sont suffisantes pour la réalisation du projet après consultation du service SOGEDO, gestionnaire de ces réseaux ; qu'en matière de gestion des eaux pluviales, l'article UB 2-3 du règlement écrit dispose qu'*au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre »* ;

Considérant qu'il convient que la commune étudie le devenir du besoin de zone UE ; que les incidences du choix d'implantation d'un futur projet en zone UE devront le moment venu être précisées et évaluées ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications.

1 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9513_e_pluih_perigordriberacois_24_signe.pdf

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 13 mai 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

Voies et délais de recours

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme
intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de
communes du Périgord Ribéracois (24)**

N° MRAe 2024ACNA32

dossier KPPAC-2024-15453

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de commune du Périgord Ribéracois, reçu le 12 février 2024 relatif à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 20 mars 2024 ;

Considérant que la communauté de communes du Périgord Ribéracois (CCPR), 44 communes comptant 19 447 habitants en 2020 (source INSEE), sur un territoire de 68 370 hectares, souhaite apporter une seconde modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 7 octobre 2021 et ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 11 mai 2020 ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 a pour objets :

- la correction d'erreurs matérielles avec la suppression de zones constructibles sur les communes de Siorac-de-Ribérac, Saint-Just et Tocane-Saint-Âpre, d'une superficie totale de 1,2 hectare, reclassées en zones agricole et naturelle ;
- la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « habitat » (accès) et « économique » (accès, phasage et assainissement) ;
- la modification de différents zonages sur les communes suivantes :
 - Verteillac : zone urbaine diffuse (UB) reclassée en zone urbaine de loisirs dans le centre bourg (UT), située au lieu-dit « Le Pontis », d'une superficie de 2 567 m², pour permettre l'extension du camping ;
 - Villeteureix : zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif (UE) reclassée en zone urbaine centre-bourg (UA), d'une superficie de 4 685 m² ;
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UA reclassée en zone urbaine économique (UY), située « Grand Champ de Baunac », d'une superficie de 7 738 m², pour permettre le développement d'une entreprise de distribution ;
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UE reclassée en zone UY, route de Ribérac, d'une superficie de 9 500 m², pour permettre l'évolution de la zone économique existante ;
 - Tocane-Saint-Âpre : zone UB reclassée en zone UE, située au Bourg Ouest, d'une superficie de 3 525 m², pour permettre la réalisation d'une salle des fêtes initialement programmée route de Ribérac ;
- la réduction de l'emplacement réservé (ER) n°1Ver sur la commune de Verteillac, destiné au cheminement doux en entrée de bourg ;
- la suppression de l'ER n° 1Toc sur la commune de Tocane-Saint-Âpre destiné à la réalisation d'une salle des fêtes route de Ribérac ;
- l'évolution du règlement écrit :
 - des zones agricoles et naturelles à vocation de continuité écologique (Ace et Nce) en autorisant, sous certaines conditions, les annexes et les extensions des habitations existantes ;
 - des zones Ace modifiant l'emprise au sol des nouvelles constructions agricoles de 50 m² à 1 000 m² ;
 - des zones UT en autorisant les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ;

Considérant que le secteur de l'OAP Economique de la commune de Villeteureix «La Borie » ne sera pas raccordé à l'assainissement collectif prévu initialement ; qu'il se situe dans un périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable de la commune ; que, selon l'ARS, les aménageurs devront faire réaliser une étude d'assainissement et obtenir une autorisation d'évacuation des eaux usées ;

Considérant que la salle des fêtes relocalisée en milieu urbain de la commune de Tocane-Saint-Âpre et l'extension du camping dans le centre bourg de la commune de Verteillac pourront être source de conflit de voisinage ; qu'il conviendrait de l'évaluer afin de l'éviter ou de la réduire réglementairement ;

Considérant que les constructions en zone agricole Ace et l'autorisation des extensions et annexes en zones Ace et Nce devront faire l'objet d'une consultation de la commission départementale de la protection des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24).

1 - https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9513_e_pluih_perigordriberacois_24_signe.pdf

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de commune du Périgord Ribéracois rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 9 avril 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

CHATEAU DE FAYOLLE

FLORENCE & GRÉGORY
MANGERET



PROJET D'ACQUISITION CHATEAU & DOMAINE

JUILLET 2023

SOMMAIRE

01 PRÉAMBULE

**02 LES PORTEURS DE PROJET &
LEURS PARTENAIRES**

03 LE CHATEAU & SON DOMAINE

04 L'ACQUISITION

**05 L'ENVIRONNEMENT
TOURISTIQUE DU PROJET**

**06 L'AMBITION ET LA
PROMESSE DU PROJET**

07 L'EXPLOITATION

**08 LA STRATÉGIE COMMERCIALE
& DE COMMUNICATION**

ANNEXES

01 PRÉAMBULE

Un rêve, un projet, une ambition...

Depuis plusieurs années nous poursuivons un rêve... découvrir un lieu magique, un lieu extraordinaire, un lieu dans lequel nous pourrions à la fois vivre, mais aussi recevoir, et surtout offrir au plus grand nombre une expérience unique.

Nous parcourons à cet effet le Périgord Vert et plus particulièrement le Ribéracois, région chère à notre cœur.

Et le destin nous a guidés vers un bijou architectural dont la beauté époustouflante nous a immédiatement transportés : le Château de Fayolle à Tocane-St-Apre.

Ce joyau du territoire ribéracois regorge de trésors cachés et mérite non seulement de renaître mais aussi de se faire connaître dans toute la région, dans tout l'Hexagone et même au-delà de nos frontières.

Notre souhait est de faire revivre, grâce à notre savoir-faire et à notre expérience, ce monument à nul autre pareil à travers un programme culturel, événementiel et touristique hors du commun.

Notre ambition est de devenir un acteur local et de dynamiser le tissu économique tout en contribuant à faire rayonner la région et ses richesses : le Château de Fayolle, par son incroyable prestance, sera notre allié pour ce projet de grande envergure que nous comptons mener à bien avec toute la passion qui nous anime...



02 LES PORTEURS DU PROJET



Nous deux

**Passionnés & amoureux
Amoureux du Périgord
Créateurs d'émotions
Le Goût des autres
L'envie de recevoir
Aimer donner du bonheur
Un sens inné de l'organisation et de l'accueil**

Une rencontre unique entre une périgourdine et un ligérien, de 10 ans son cadet. La rencontre entre la force et la douceur, la réalité et le rêve, l'ambition et l'audace, la ferveur et la constance...

Greg est un tourbillon : il invente, crée sans cesse, travaille sans relâche, se passionne pour tout ce qu'il touche. Et c'est aussi un mari et un père très attentionné.

Florence est une fée : c'est la bienveillance même, son plus grand bonheur est que les gens soient heureux autour d'elle, c'est sa raison d'être.

C'est un projet professionnel, humain, sensationnel, fou. C'est l'alliance de l'expérience et de la bienveillance, soutenu par leurs enfants, Vladimir et Adonis, qui suivent avec grand intérêt cette aventure extraordinaire.

"Le Château de Fayolle doit retrouver sa beauté et sa gloire d'autan. Nous ne posséderons jamais le Château de Fayolle, il appartient à l'histoire... mais s'il accepte que nous lui rendions son âme d'autrefois, nous lui rendrons hommage avec des projets pharaoniques qui mettront sa beauté en lumière et feront rayonner la merveilleuse région du Périgord Vert, si chère à notre cœur..."



*Florence
Massolin Mangeret*

Née à Bergerac en 1967, Florence est un enfant du pays qui a grandi à St Sulpice de Roumagnac.

Après avoir parcouru le monde avec ses parents, elle obtient un bac littéraire à Bergerac en 1986, entame une faculté d'anglais puis décide d'entrer dans la vie active. La vie l'amène à s'installer dans une petite ville de la Loire, Roanne, dans laquelle elle tient un restaurant (type bouchon lyonnais) pendant près de 20 ans. Elle garde un souvenir impérissable de toutes les rencontres avec ses clients, devenus pour la plupart des habitués et pour certains des amis.

A la vente de celui-ci, elle devient commerciale dans l'entreprise Active Travel & Language, (société référente dans le secteur des séjours linguistiques) fondée par les parents de Grégory Mangeret. Son investissement sans faille lui permet d'obtenir quelques années plus tard le poste de cadre commerciale.

Depuis plus de 15 ans, elle organise des séjours linguistiques sur mesure pour les jeunes et les adultes désirant parfaire leurs connaissances linguistiques et découvrir de nouvelles cultures pour leur plus grand bonheur.

Son objectif est de toujours apporter un service sur mesure à ses clients afin que leur séjour leur procure une satisfaction totale et leur laisse un souvenir impérissable. Et ses maîtres mots sont : écoute, réactivité et bienveillance.

Florence exerce cette activité à son compte et ce depuis octobre 2022 avec l'objectif de pouvoir coordonner à la fois son travail de conseillère en séjours linguistiques et l'investissement nécessaire dans l'exploitation du château de Fayolle.



*Grégory
Mangeret*

Né à Roanne (42) en 1977, Grégory fait ses études à Clermont-Ferrand (Prépa HEC) puis à Paris dans une grande école de Commerce (ISCI).

Passionné du monde des médias et de l'événementiel, Grégory effectue la première partie de sa carrière (environ 15 années) au sein du Groupe TF1 avec une évolution constante entre business et diversification des médias et des artistes : commercialisation des licences d'artistes (Star Academy, Gad Elmaleh, Christophe Willem, Hélène Ségara...), création et développement du département Merchandising de TF1 pour les tournées de concerts et spectacles... A son départ du Groupe en 2014, Grégory est Responsable du département spectacles de TF1 avec de nombreuses productions à son actif : Tournée The Voice, Danse avec les Stars, comédies musicales Mozart L'Opéra Rock, Roi Soleil, 1789...

En 2014, il crée et dirige son entreprise de production et organisation d'événements : **Les Productions Adonis**

Expositions blockbuster, immersion au cœur de monuments parisiens iconiques, visites théâtralisées... Les Productions Adonis, ce sont des projets d'envergure uniques, des événements grand public où se mêlent Culture et Divertissement.

Depuis, de nombreux événements culturels de grande ampleur portés par Les Productions Adonis ont rayonné en France avec plusieurs millions de spectateurs ayant pu découvrir des projets tels que : Expositions Ramsès (actuellement), Toutankhamon, Star Wars, Harry Potter, Inside Opéra, Inside PSG...

LES PRODUCTIONS ADONIS : QUAND SPECTACLE ET CULTURE NE FONT QU'UN...



EXPOSITIONS BLOCKBUSTERS

Des expositions internationales grandioses et populaires accessibles au plus grand nombre.

EXPERIENCES IMMERSIVES

Des expériences grandeur nature offrant une immersion dans des univers exceptionnels, au cœur de lieux iconiques.

VISITES SPECTACLES

Des visites théâtralisées dans les plus beaux quartiers de Paris, animées par un groupe de plus de 40 comédiens.

HUMOUR

Production et développement d'artistes humoristes destinés à un large public.

PROJET 2024



2023



2022



2019



2015



2018-19
GRECIA



2017-18
GRECIA



Visites Spectacles
+ de 800
représentations par
an



Alexis Le Rouge



Matthieu Penchinat

+ 5 MILLIONS DE BILLETS VENDUS !

Les Productions Adonis, c'est l'alchimie entre le Divertissement grand public et la Culture pour tous ! Spécialisées dans la production d'événements grand public, Les Productions Adonis sont au cœur de projets de grande ampleur et à fort retentissement médiatique dans le domaine du spectacle et de la culture.

• ENTERTAINMENT



• CULTURE



• IMMERSIF



• SENSATIONNEL



GREGORY MANGERET

Fondateur des Productions Adonis

(...) Avec les Productions Adonis, je compte remettre le sens du spectacle au cœur de la Culture afin de la rendre attrayante, accessible et surtout vivante. Les événements culturels de demain doivent être fédérateurs, ludiques et spectaculaires.



LES INTERVENANTS



Cabinet d'ingénierie spécialisé dans la valorisation et le développement des territoires et des sites touristiques

**PIERRE
CHRETIEN
ARCHITECTE**

Agence d'architecture, d'agencement et de design intérieur située en plein cœur du Périgord Vert



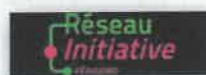
Cabinet d'expertise comptable, d'audit et de conseil. Collaboration avec Les Productions Adonis depuis sa création

LES ORGANISMES ASSOCIÉS AU PROJET

01

INITIATIVE PERIGORD

Prêt d'honneur de 40K€



02

**NOUVELLE AQUITAINE
CROISSANCE
TOURISME (en cours)**



03

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU
PERIGORD
RIBÉRACOIS**



04

**REGION NOUVELLE
AQUITAINE,
DRAC...**



03 LE CHÂTEAU & SON DOMAINE

Le domaine de Fayolle, situé sur le territoire de la commune de TOCANE-SAINT-APRE (Dordogne)

Le château de Fayolle consiste en une importante construction composée de deux corps de logis attenants. l'un datant du troisième quart du XVIIIème siècle (1766) (en façade au Nord-Est), l'autre datant du quatrième quart du XIXème siècle (1893).

Le château renferme une multitude de trésors dont un théâtre d'époque, de sublimes salons, de nombreuses chambres et une chapelle sacralisée !

Il suscite la curiosité et toutes sortes de légendes par son histoire et son imposante architecture. Son côté inaccessible renforce son attractivité naturelle.



NB : Par un arrêté en date du 14 octobre 1969, les façades, toitures et le parc du château de Fayolle ont fait l'objet d'une mesure de protection par inscription, à l'époque, à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.



CHÂTEAU
2000 m2

GRANGE N°1
260 m2

GRANDE N°2
380 m2

**MAISON
CONTEMPORAINE**
300 m2

BOIS & TERRES
55 Hectares

1 ECURIE

1 PISCINE

Un projet unique en son genre et hors norme



04 L'ACQUISITION

L'acquisition du château et des 55 HA est estimée à 1,3M€ auxquels il faudra ajouter le coût des travaux de rénovation et d'adaptation d'environ 3M€ pour que le projet puisse être viable immédiatement.

Nous prévoyons un investissement ultérieur échelonné dans le temps pour atteindre à objectif 5 ans un rendement optimal de l'exploitation.
Puis tous les 3 ans, nous consacrerons un budget de 200/300K€ dédié à un entretien spécifique du château afin de préserver le château et son domaine en bon état.



ACHAT DU DOMAINE & TRAVAUX

La phase 1 qui doit être celle prise en considération dans le projet d'acquisition en cours comprend l'achat du domaine ainsi que les travaux permettant une exploitation immédiate sur les 3 volets du projet :
Événementiel culturel
Hôtellerie
Réceptif



PROCESS D'ACQUISITION DU BIEN

Le château est mis en vente via la Safer et la parution (Référence dossier : XA 24 23 0023 0) pour un appel à candidature entre le 15 juin et le 30 juin 2023



ATTRIBUTION DES LOTS

L'attribution des lots sera décidée lors d'une des commissions des instances consultatives prévue le 19 octobre 2023 (date à confirmer).

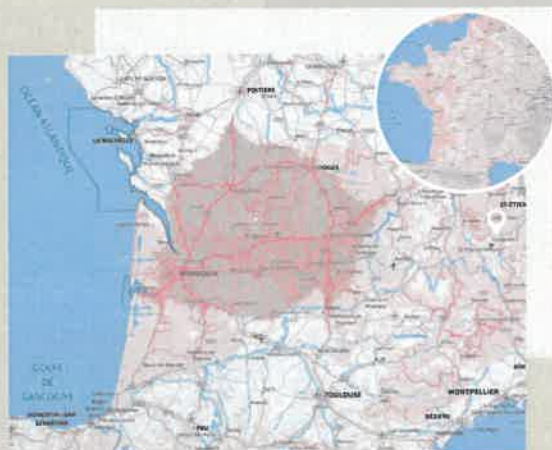


ACCORD DE FINANCEMENT

L'accord de financement doit être validé avant le 25 septembre 2023 pour être présenté en commission d'attribution.



05 L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE DU PROJET



Carte Isochrone 1h30

Isochrone 1h15 à 1h30, Bordeaux et Libourne. Angoulême, Brive, Périgord Noir, Périgueux, Bergerac... des marchés potentiels de clientèle évidents pour l'ensemble de l'offre de prestations ambitieuse pour le château de Favolle (Hôtel, séminaires et mariages, événementiels divers)

Le domaine de Fayolle est situé au Sud, et pour partie à l'Ouest, du bourg de TOCANE SAINT APRE, à proximité de sites très prisés des touristes:

- Périgueux (Préfecture Dordogne) : 22 km
- Aubeterre sur Dronne (classement « plus beaux villages de France ») : 32 km
- Brantôme en Périgord (le venise du Périgord) : 27 km
- Bourdeilles : 18 km

Des axes de circulations simples et rapides via la route (autoroute et réseau secondaire de qualité), des aéroports internationaux incluant Bordeaux et à moins d'1h liaison route, Bergerac avec 4 compagnies, 13 destinations

- Le moment idéal pour créer et s'inscrire dans la démarche récente de développement touristique portée par la communauté de communes : marque de territoire, com institutionnelle, partenariats territoires voisins. département, Région Nouvelle Aquitaine
- Un territoire riche d'atouts touristiques (patrimoine, paysages, gastronomie, etc.) qui manque d'un projet majeur structurant
- Une dynamique de développement touristique en marche depuis 2022 qui se concrétise par l'apparition d'initiatives publiques et privées
- Les institutions publiques au soutien des projets privés
- Les pratiques touristiques ont évolué au bénéfice du tourisme rural suite à la crise sanitaire
- Les clientèles sont en quête de nouvelles pratiques de loisirs telles que les géocaching et autres escape games
- Les sites patrimoniaux connaissent un nouvel élan avec l'apport de nouvelles technologies
- Par l'absence d'offre touristique en hébergement ou en loisirs, les clientèles touristiques N/S et O/E circulent sur cette partie de la Dordogne mais ne s'arrêtent pas pour consommer le territoire
- Les besoins des clientèles touristiques évoluent vers un séjour en hébergement au calme afin de rayonner vers les attraits touristiques du Périgord
- Un besoin identifié d'offre hôtelière sur cette partie du Périgord

06 L'AMBITION ET LA PROMESSE DU PROJET

UN VOYAGE IMMERSIF AU COEUR DU 18^{ème} SIECLE

L'Ambition

Devenir un acteur local et dynamiser le tissu économique tout en contribuant à faire rayonner la région et ses richesses. Nous comptons mettre en relief un des joyaux du territoire, le château de Fayolle, à travers un programme événementiel et touristique ambitieux. L'objectif est de proposer une offre culturelle, touristique et événementielle de avril à novembre dans un lieu d'exception en Périgord vert.

Il s'agit de faire revivre le château de Fayolle, un bijou du Périgord, en déployant 3 volets business:

- 1/ Production d'Événements Culturels et Divertissements ouverts au grand public
- 2/ Hôtellerie de charme
- 3/ Offre d'Événementiels type mariages

La Promesse

- Une expérience immersive unique et inoubliable
- Faire (re)vivre l'histoire du lieu et du Ribéracois
- Un service personnalisé et attentionné
- Un emplacement stratégique



07 L'EXPLOITATION

OUVERTURE SAISONNIERE DE AVRIL A NOVEMBRE

Un projet qui repose sur des ambitions économiques fondées

Un risque financier maîtrisé par un projet qui diversifie les sources de chiffre d'affaires, capte des clientèles multiples et offre des perspectives de rentabilités immédiates :

Organisation d'événements culturels qui capitalisent sur les compétences fortes des dirigeants

- Événements annuels à fort potentiel type grand spectacle immersif: 1 à 3 événements récurrents chaque année
- Événements mensuels à résonance locale type concerts à la bougie: 1 événement unique chaque mois sur 2 ou 3 soirs
- Événements "fil rouge" pour découvrir le château: 1 visite-enquête animée par un comédien quasi quotidiennement 4 sessions/jour

Organisation d'événements familiaux

- Aménagement d'une grange pour l'accueil de mariages et autres événements

Tourisme d'affaire

- Mise à disposition d'espaces de travail équipés
- Événements corporate de grande envergure jusqu'à privatisation du château
- Offre de restauration diverse sur place

Hôtellerie de charme

- Création de 15 chambres (équivalent 4*) dans une grange annexe du château
- Création de 5 suites luxe au sein du château
- Offre de restauration diverse sur place

Visites patrimoniales

- Mise en scène de la découverte du château avec la création de visites-enquêtes animées par des comédiens au sein du château

Activités de loisirs pleine nature

- Randonnée, balade, vélo, etc
- Événements sportifs (trail, rdv équestre)
- Parcours pédestre
- Piscine

N.B. :

Les weekends hors événements culturels seront consacrés aux mariages

Accueil des séminaires ou autres événements entreprises en semaine en dehors des périodes scolaires

A noter que le château pourra ouvrir exceptionnellement pendant les vacances d'hiver dans le cas de la production d'événements autour de Noël tels que la féerie de Fayolle (parcours d'illuminations sonorisées)



Schéma
entrepreneurial

L'équipe d'exploitation:

Dirigeants: Florence Mangeret (salariée à mi-temps) Grégory Mangeret (non salarié)

- 1 Maître de maison pour la coordination des événements et le management des équipes opérationnelles (CDI)
- 1 Apprenti pour assister le Maître de maison
- 1 Chef de projet opérationnel pour le suivi des événements culturels, des mariages et des séminaires (CDI)
- 3 réceptionnistes pour l'accueil principalement de la partie hôtellerie (CDD saison)
- 3 femmes de chambres (CDD saison)
- 4 employés de restauration polyvalents pour petits-déjeuners, séminaires... (CDD saison)
- 2 cuisiniers (CDD saison)
- 1 agent d'entretien château + parc (CDD saison)
- 1 équipe de 2 à 5 comédiens (intermittents du spectacle)

08 LA STRATEGIE COMMERCIALE ET DE COMMUNICATION

Focus sur la stratégie événementielle

PROJETS EN COPRODUCTION AVEC LES PRODUCTIONS ADONIS

**DURÉE
D'EXPLOITATION**
2 semaines chaque été

**PRIX D'UN BILLET
ADULTE**
28€ttc

JAUGE MAXIMUM
18 000 spectateurs

Dans la lignée des projets développés par Les Productions Adonis, ces événements devront mêler Divertissement et Culture et être accessibles à un large public : La Culture pour Tous !

Ces événements n'ont pas vocation à être exploités sur une durée longue mais de manière ponctuelle. chaque année, dans le but de renforcer la dimension événementielle/premium de chaque projet avec l'ambition de fidéliser un public année après année.

Événement N°1 :

♦ Création d'un grand spectacle immersif afin de faire revivre le château au XVIIIème siècle avec des participants bénévoles locaux (dimension sociale). Création d'une association qui accueillera les comédiens bénévoles locaux (environ 100 pers.).

Le temps du projet, ces bénévoles deviendront comédiens ce qui permettra de fédérer la population locale autour d'un projet commun de mise en valeur du patrimoine et du territoire.

Nous serons sur les codes des grands spectacles avec une mise en scène exceptionnelle, des costumes d'époques, de l'émotion...

Événements les années suivantes :

♦ La Féerie de Fayolle

Création d'un parcours avec des illuminations extérieures (période de Noël) à proximité du château comme dans le domaine. « La forêt enchantée ». Dans cette dynamique, on peut imaginer développer l'offre sur site avec des mini-chalets tenus par des commerçants locaux...

♦ Festival Humour au Château

Organisation d'un événement à forte notoriété avec la programmation d'artistes humoristes. Nous pourrions envisager de créer une scène extérieure, face au château, le public positionné dans le parc bénéficierait avec le château en toile de fond d'un décor naturel.

Également, le théâtre à l'intérieur du château pourrait être utilisé pour cet événement. L'ambition serait d'être un passage « plaisir » qui deviendrait indispensable pour les humoristes de premier rang...



**DURÉE
D'EXPLOITATION**
2 à 3 jours pour chaque
événement
JAUGE MAXIMUM
500 spectateurs / jour

2- Evénements mensuels à résonance locale

- ❖ Concerts à la bougie
Bénéficier du cadre solennel du château pour proposer des concerts immersifs de musique Classique à la bougie
- ❖ Le bal de Fayolle
Organiser un grand bal en tenue d'époque dans le château
- ❖ Chasse aux oeufs géante
Convier la population locale à chasser les oeufs dans les 55 Ha du domaine à l'occasion du weekend Pascal
- ❖ La semaine d'Halloween au château
Décoration intérieure du château et mise en scène spéciale Halloween avec des comédiens professionnels autour d'un parcours dédié.
- ❖ Immersive Game grandeur nature
A travers des scènes jouées par une dizaine de comédiens et munis d'un roadbook, les spectateurs devront résoudre des énigmes (accessibles à public familial) qui leur permettront de découvrir le château et son domaine. Le public pourra découvrir la culture, l'histoire, les coulisses du lieu tout en s'amusant
- ❖ Apéro jazz
Concert jazz extérieur avec champagne en profitant de la vue époustouflante
- ❖ Rassemblements thématiques
Voitures de collection, montgolfières, etc.

3 - Evénements "fil rouge" pour découvrir le château

- ❖ Une visite-enquête animée par un comédien quasi quotiennement.
Une enquête grandeur nature dans le château de Fayolle. Répartis en équipes, les participants munis d'un roadbook partiront à la recherche d'indices et devront surmonter les défis
Durée d'exploitation année 1 :
Prix d'un billet adulte TTC : 18€
Jauge max : 50 spectateurs / session

**DURÉE
D'EXPLOITATION**
50 jours et 4 sessions / jour
**PRIX D'UN BILLET
ADULTE**
18€ TTC
JAUGE MAXIMUM
50 spectateurs / session



Focus sur la commercialisation de l'Hotellerie et des Events

1 - L'Hotellerie

2 types de chambres seront commercialisées:

1/ Les 5 chambres d'hôte / suites dans le château

2/ Les 15 chambres d'hôtel dans la grande grange

Les chambres seront commercialisées et exploitées en direct par nos équipes avec un soin tout particulier à l'accueil et au service personnalisé pour que l'expérience clients reste unique.
Le personnel sera en tenue d'époque pour une immersion totale.

2 - Mariages et Events B to B

- Les mariages seront entièrement organisés par nos soins afin que le client ait un interlocuteur unique. Cette stratégie nous permet également de contrôler la qualité des prestataires qui opéreront les events.

Nous aurons donc des prestataires locaux référencés qui seront habilités à travailler pour nos events et sur lesquels nous appliquerons une retrocession de 25% du prix de vente client.

En plus de ces 25%, un forfait sera demandé aux clients pour la privatisation du site.

- Les Events B to B seront commercialisés par des intermédiaires et en direct mais l'organisation sera entièrement prise en main par nos équipes.

Un journée de séminaire sera vendue en Moyenne à 59€ HT / pax

PRIX MOYEN HT

	Basse saison	Haute saison
Suites au château	255 €	270 €
Chambre hotel grange	195 €	210 €
Repas	31 €	



PRIVATISATION (mariage) Base 100 pax

Prestation	Coût	CA HT N	CA HT N+1	CA HT N+2
LOCATION DOMAINE (hors CA chambres)	0	6 818	8 181	10 000
TRAITEUR	8 600	10 750	10 750	10 750
FLEURISTE	1 800	2 250	2 250	2 250
DJ	1 500	1 875	1 875	1 875
Animation musicale	900	1 125	1 125	1 125
TOTAL	12 800	22 818	24 381	26 000



Focus sur la communication

STRATEGIE

Déployer une communication ambitieuse sur les Evénements Culturels et Divertissements pour faire rayonner le site et ses activités Hôtellerie/Events B to B

Afin de couvrir l'ensemble des activités et partant du principe fondamental que chaque offre nécessite une communication dédiée, on distinguera 3 types de communications:

- 1/ Communication institutionnelle
- 2/ Communication spécifique pour les événements culturels et divertissements
- 3/ Communication dédiée à l'hôtellerie & Events

1- Communication institutionnelle

La communication institutionnelle nous permettra de donner l'ADN du projet, l'histoire que nous souhaitons écrire et les valeurs qui nous sont chères.

- ❖ Création d'un site web responsive friendly qui regroupera l'ensemble des offres du château de Fayolle.
- ❖ Référencement du projet Fayolle sur l'ensemble des organismes institutionnels: Offices de Tourisme, Région...
- ❖ Travail Relations Presse avec une agence pour communiquer dans les médias locaux, régionaux, nationaux et internationaux
- ❖ Organisation d'une grande journée « Vernissage » à l'ouverture du site en invitant des officiels régionaux, des influenceurs, les médias et d'éventuels people.
- ❖ Création d'un teaser vidéo pour « montrer » l'expérience Fayolle
- ❖ Management des Réseaux Sociaux
- ❖ Projet de reportage à envisager avec un diffuseur TV (TF1, France TV...) retraçant l'historique du projet Fayolle jusqu'à l'ouverture des portes



2- Communication spécifique pour les événements culturels et divertissements

De nombreux relais de communication seront déployés à travers les événements produits par Les Productions Adonis

- ❖ Travail des Relations Presse avec une agence pour avoir des retombées éditoriales
- ❖ Organisation d'une journée presse/VIP (Grand Spectacle Immersif)
- ❖ Partenariats médias (échange de visibilité)
- ❖ Affiliation avec des sites web de la même cible
- ❖ Communication virale (bouche-à-oreille) via les comédiens bénévoles du Grand Spectacle Immersif
- ❖ Commercialisation et communication sur l'ensemble des réseaux de billetterie grand public type Fnac et Ticketmaster
- ❖ Visibilité sur les points de ventes culturels billetterie (Leclerc, Super U, Fnac, Carrefour...)
- ❖ Création et envoi de Newsletters ciblées via les databases des revendeurs billetterie et les fichiers des Productions Adonis
- ❖ Retargeting sur les emails envoyés
- ❖ Référencements de la programmation sur l'ensemble des sites institutionnels et principalement des Offices de Tourismes à proximité (Ribérac, Brantôme, Périgueux...)
- ❖ Flyers sur les sites touristiques de Dordogne
- ❖ Affichage local en partenariat avec la Communauté de Communes de Ribérac
- ❖ Création et diffusion de teasers vidéos
- ❖ Relais réseaux Sociaux Events

3- Communication dédiée à l'Hôtellerie & les Events

- ❖ Présence sur l'ensemble des plateformes de ventes type Booking, Expedia, mariage.net...
- ❖ Mise en place d'une stratégie RP
- ❖ Acquisition de fichiers clients pour déployer une stratégie retargeting
- ❖ Optimisation des moteurs de recherche: Référencement naturel (SEO)
- ❖ Achat de mots clés/Adwords (SEA)
- ❖ Présence active sur les Réseaux Sociaux principalement Insta, FB et Tiktok avec Post réguliers (3 fois/semaine)
- ❖ Gestion des avis en ligne (TripAdvisor, Google...) et montrer de l'intérêt pour nos clients
- ❖ Inviter régulièrement des influenceurs pour qu'ils partagent leur expérience auprès de leur communauté
- ❖ Mise en place de partenariats locaux (restaurants, boutiques...)
- ❖ Analyse et ajustement des données marketing via des outils type Google Analytics & Co
- ❖ Travailler avec des agences d'incentive (Events et B to B)
- ❖ Participation à des salons professionnels type SO EVENTS à Bordeaux
- ❖ Affiliation avec les sites web tourisme/hôtellerie/mariages/corporate
- ❖ Partenariat avec des wedding planners



ANNEXES

LE CHATEAU & SON DOMAINE

**BUSINESS PLAN
D'EXPLOITATION**

**L'ENVIRONNEMENT
TOURISTIQUE DU PROJET**

VEILLE CONCURRENTIELLE

LE CHÂTEAU & SON DOMAINE



DESCRIPTION HISTORIQUE



Au cours des guerres de Cent ans, Fayolle qui était resté attaché au roi de France, eut à souffrir sous la domination anglaise, surtout sous le règne de Charles VI. Le château, qui était une place forte, fut occupé par les Anglais qui y installèrent une garnison. En 1485, le château fut pillé et brûlé par les gens de Bourdeilles. Le lieu fut habité dès les temps les plus reculés, comme en témoigne le cluzeau qui s'étend sous une partie du château. Plus tard, une motte féodale dut céder la place à une construction militaire. En 1725, quand la terre fut érigée en marquisat, il fut décidé de rebâtir le château qui existait encore. Le projet fut réalisé en 1766 sur les plans de l'architecte Chauvin, avec le souci d'utiliser le plus possible les murs médiévaux et de rappeler, dans la construction neuve, des dispositions anciennes. Les tours d'angle furent remplacées par les pavillons carrés de la façade sud-ouest. Le mur nord-est qui formait la façade du château, agrandi et modifié au XVI^e siècle, servit de fondations à la grande façade actuelle, allongée de deux pavillons. A l'intérieur, les fondations du grand hall correspondent à la cour de l'ancien édifice du XV^e siècle. Pièces ornées de boiseries. Un plan de parc avait été prévu à l'origine pour encadrer le château, mais ne semble pas avoir été réalisé.

LA GRANGE N°1

Ce bâtiment consiste en une ancienne grange traditionnelle partiellement adossée au relief sur son pignon Nord-Est.

Accès extérieur par un portail bois à deux vantaux sur façade Nord-Est

- => Sol : empierré
- => Grenier à fourrage (accès extérieur par une porte pleine à deux vantaux sur pignon Nord-Est du fait de la déclivité naturelle du terrain)
- => Ancien pressoir à vin
- => Escalier bois d'accès au grenier

**SURFACE
UTILE**

260 m²

**HAUTEUR SOUS
FAITAGE**

9,40 m



LA GRANGE N°2

Ce bâtiment consiste en une ancienne grange traditionnelle partiellement adossée au relief sur son pignon Nord-Est.

- => Accès extérieur par deux portails bois à deux vantaux sur façades Nord et Sud
- => Sol : terre battue
- => Grenier à fourrage partiel
- => Cornadis bois



**SURFACE
UTILE**
380 m²

**HAUTEUR SOUS
FAITAGE**
10,30 m

LA MAISON CONTEMPORAINE

Ce bien, situé à environ 300 mètres au Nord-Est du château, consiste en une construction contemporaine, achevée en 1983, et édifiée sur partie de la parcelle cadastrée section AZ N° 133.

La maison est composée d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine, de 4 chambres avec salles de bain.



LES ECURIES

**SURFACE
UTILE**
216 m²

Bâtiment indépendant à usage d'écuries édifié en 2013 et situé à proximité de la grange 2 composé de 16 box avec couloir central et cloisonnement bois et acier amovible



EXPLOITATION

SYNTHESE RESULTAT D'EXPLOITATION PREVISIONNEL CHÂTEAU DE FAYOLLE

	2024	%	2025	%	2026	%
HOTELLERIE						
Hébergement	656 155	54%	701 835	47%	718 730	42%
Petite restauration	125 603	10%	134 289	9%	137 557	8%
Bar	58 420	5%	62 460	4%	63 980	4%
Boutique	14 605	1%	15 615	1%	15 995	1%
Events (séminaires)	33 630	3%	46 020	3%	46 020	3%
Privatisation (mariage)	182 544	15%	338 534	23%	468 000	27%
EVENEMENTIEL						
Evénements GRAND SPECTACLE IMMERSIF	26 283	2%	38 457	3%	62 806	4%
Evénements CULTURELS MENSUELS	48 000	4%	80 000	5%	96 000	6%
Evénements CULTURELS QUOTIDIENS / Visites-Enquêtes	70 000	6%	84 000	6%	98 000	6%
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 215 240	100%	1 501 210	100%	1 707 088	100%
CHARGES HOTELLERIE						
Frais de personnel	343 940		347 818		348 174	
Coûts directs	194 178		277 335		330 928	
Autres coûts	191 031		216 548		226 953	
CHARGES EVENEMENTIEL						
Frais de personnel (artistique + prod)	76 703		87 328		95 372	
Frais de production	25 400		34 000		38 800	
RESULTAT HOTELLERIE	341 808	32%	457 052	35%	544 227	38%
RESULTAT EVENEMENTIEL	42 180	29%	81 129	40%	122 634	48%
RESULTAT D'EXPLOITATION TOTAL	383 988	32%	538 181	36%	666 861	39%

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N

Compte de résultat global	Résumés												Budget annuel														
	budget annuel		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre		
	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	
Compte de Résultat																											
Chambres vendues	2 821	0	0	0	0	0	312	0	368	0	412	0	523	0	523	0	523	0	418	0	365	0	0	0	0	0	
Chambres disponibles	4 280	0	0	0	0	0	600	0	600	0	600	0	600	0	600	0	600	0	600	0	600	0	0	0	0	0	
Taux d'occupation	66.2%						52.0%		61.3%		68.7%		87.4%		87.4%		87.4%		69.7%		60.8%						
PM	226						215		215		230		230		230		230		230		215		145		130		
CA HT Hébergement	556 159	61.3%	0	0	0	0	67 080	70.3%	79 120	71.1%	94 780	62.1%	120 290	56.7%	120 290	56.7%	120 290	56.7%	96 140	54.8%	78 475	68.9%	0	0	0	0	
CA HT Restauration	126 804	11.7%	0	0	0	0	12 418	14.1%	16 824	14.2%	17 716	11.9%	22 488	11.2%	22 488	11.2%	22 488	11.2%	17 874	16.2%	15 066	11.8%	0	0	0	0	
CA HT Bar	59 420	5.5%	0	0	0	0	6 240	6.5%	7 380	6.8%	8 240	6.4%	10 480	5.2%	10 480	5.2%	10 480	5.2%	8 380	4.8%	7 300	5.5%	0	0	0	0	
CA HT Events	33 830	3.1%	0	0	0	0	7 080	7.4%	7 080	6.4%	7 080	4.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5 319	3.0%	7 080	5.3%	0	0	0	0	
CA HT privatisation	182 645	17.0%	0	0	0	0	0	0.0%	0	0.0%	22 818	14.9%	45 638	22.6%	45 638	22.6%	45 638	22.6%	22 818	17.1%	0	0	0	0	0	0	
CA HT boutique	14 805	1.4%	0	0	0	0	1 589	1.6%	1 840	1.7%	2 080	1.3%	2 615	1.3%	2 615	1.3%	2 615	1.3%	2 080	1.3%	1 825	1.4%	0	0	0	0	
CA HT	1 679 964	100.0%	0	NA	0	NA	85 576	100.0%	111 224	100.0%	153 674	100.0%	201 480	100.0%	201 480	100.0%	201 480	100.0%	175 518	100.0%	133 183	100.0%	0	NA	0	NA	
Frais de personnel	-343 940	-52.4%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-68.3%	-45 820	-57.9%	-45 820	-48.4%	-45 820	-58.1%	-45 820	-58.1%	-45 820	-47.7%	-45 820	-58.4%	-4 640	NA	-4 640	NA	
Frais de personnel	-343 940	-52.1%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-68.0%	-45 820	-61.2%	-45 820	-59.0%	-45 820	-62.7%	-45 820	-62.7%	-45 820	-58.1%	-45 820	-54.6%	-4 640	NA	-4 640	NA	
Coûts directs petits déjeuner	-21 008	-2.0%	0	RDV/0	0	RDV/0	0	RDV/0	-2 340	-2.5%	-2 780	-2.6%	-3 060	-2.0%	-3 923	-1.9%	-3 923	-1.9%	-3 135	-1.8%	-2 738	-2.1%	0	RDV/0	0	RDV/0	
Coûts directs restauration	-62 086	-6.8%	0	RDV/0	0	RDV/0	0	RDV/0	-8 653	-7.8%	-7 883	-7.1%	-8 625	-5.8%	-11 203	-5.8%	-11 203	-5.8%	-8 854	-5.1%	-7 818	-5.9%	0	RDV/0	0	RDV/0	
Coûts direct privatisation	-102 400	-9.6%	0	RDV/0	0	RDV/0	0	RDV/0	0	0.0%	0	0.0%	-12 800	-6.4%	-25 600	-12.7%	-25 600	-12.7%	-25 600	-14.6%	-12 800	-9.6%	0	RDV/0	0	RDV/0	
Coûts directs boutique	-7 302	-3.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	-780	1.7%	-920	2.0%	-1 308	2.2%	-1 308	2.2%	-1 308	2.2%	-1 045	2.2%	-915	2.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Coûts directs	-194 178	-18.1%	0	RDV/0	0	RDV/0	0	RDV/0	-8 803	-10.3%	-11 683	-10.4%	-28 745	-15.0%	-42 633	-20.9%	-42 633	-20.9%	-38 734	-21.1%	-34 263	-18.3%	0	RDV/0	0	RDV/0	
Commission d'agence	-34 287	-6.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-5 723	-6.8%	-6 673	-6.0%	-9 180	-6.0%	-12 088	-6.0%	-12 088	-6.0%	-10 631	-6.0%	-7 982	-6.0%	0	NA	0	NA	
Entretien ponctuel	-10 710	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-954	-1.0%	-1 112	-1.0%	-1 627	-1.0%	-2 015	-1.0%	-2 015	-1.0%	-1 755	-1.0%	-1 332	-1.0%	0	NA	0	NA	
Contrats d'entretien	-4 280	-0.4%	-358	NA	-358	NA	-358	NA	-358	-0.4%	-358	-0.3%	-358	-0.2%	-358	-0.2%	-358	-0.2%	-358	-0.2%	-358	-0.3%	-358	NA	-358	NA	
Frais de paysage	-10 200	-1.0%	-850	NA	-850	NA	-850	NA	-850	-0.8%	-850	-0.8%	-850	-0.6%	-850	-0.4%	-850	-0.4%	-850	-0.6%	-850	-0.6%	-850	NA	-850	NA	
Petit matériel	-3 281	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-335	-0.4%	-358	-0.3%	-414	-0.3%	-501	-0.3%	-501	-0.3%	-461	-0.3%	-302	-0.3%	0	NA	0	NA	
Blanchisserie	-24 829	-2.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-2 852	-2.9%	-3 128	-2.8%	-3 602	-2.3%	-4 446	-2.2%	-4 446	-2.2%	-3 553	-2.0%	-3 103	-2.3%	0	NA	0	NA	
Produits d'accueil	-7 385	-0.7%	0	NA	0	NA	0	NA	-780	-0.8%	-860	-0.8%	-1 030	-0.7%	-1 308	-0.8%	-1 308	-0.8%	-1 045	-0.6%	-915	-0.7%	0	NA	0	NA	
Produits d'entretien	-3 213	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-343	-0.4%	-405	-0.4%	-463	-0.3%	-576	-0.3%	-576	-0.3%	-480	-0.3%	-402	-0.3%	0	NA	0	NA	
Frais de représentation et communication	5 000	3.0%	750	NA	-750	NA	-750	NA	-750	0.8%	-780	0.7%	-780	0.6%	-780	0.4%	-780	0.4%	-780	0.4%	-780	0.8%	-750	NA	-750	NA	
Décoration florale	-4 200	-0.4%	-350	NA	-350	NA	-350	NA	-350	-0.4%	-350	-0.3%	-350	-0.2%	-350	-0.2%	-350	-0.2%	-350	-0.2%	-350	-0.3%	-350	NA	-350	NA	
Marketing/développement hôtel							0																				
Marketing	-3 600	-0.3%	-300	NA	-300	NA	-300	NA	-300	-0.3%	-300	-0.3%	-300	-0.2%	-300	-0.1%	-300	-0.1%	-300	-0.2%	-300	-0.2%	-300	NA	-300	NA	
Eau	-5 063	-0.6%	0	NA	0	NA	0	NA	-543	-0.6%	-649	-0.6%	-717	-0.5%	-910	-0.6%	-910	-0.6%	-737	-0.4%	-635	-0.5%	0	NA	0	NA	
Electricité	-11 012	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 176	-1.2%	-1 387	-1.2%	-1 553	-1.0%	-1 972	-1.0%	-1 972	-1.0%	-1 678	-0.9%	-1 378	-1.0%	0	NA	0	NA	
Gaz	-4 362	-0.4%	0	NA	0	NA	0	NA	-490	-0.5%	-582	-0.5%	-696	-0.5%	-785	-0.6%	-785	-0.6%	-637	-0.4%	-518	-0.4%	0	NA	0	NA	
Réclamations	0	0.0%	0	NA	0	NA	0	NA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	NA	0	NA	
Frais bancaires	-9 639	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA	-128	-0.9%	-1 001	-0.8%	-1 874	-0.9%	-1 813	-0.9%	-1 813	-0.9%	-1 680	-0.9%	-1 198	-0.9%	0	NA	0	NA	
Divers	-16 064	-1.6%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 431	-1.5%	-1 688	-1.5%	-2 280	-1.5%	-3 022	-1.5%	-3 022	-1.5%	-2 633	-1.6%	-1 968	-1.6%	0	NA	0	NA	
Autres coûts	-191 631	-17.8%	-2 605	NA	-2 605	NA	-2 605	NA	-17 888	-18.6%	-20 488	-18.4%	-25 363	-16.6%	-32 141	-16.6%	-32 141	-16.6%	-27 572	-15.7%	-22 483	-16.9%	-2 605	NA	-2 605	NA	
Résultat Brut d'Exploitation	341 815	21.6%	-7 245	NA	-7 245	NA	-7 245	NA	21 636	22.9%	33 533	39.0%	85 665	36.6%	81 498	48.4%	81 498	48.4%	83 385	48.1%	40 612	30.9%	-7 245	NA	-7 245	NA	

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N+1

Compte de résultat global	Budget annuel N+1																											
	Résumé		janvier		février		mars		avril		mai		juin		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre			
	Budget annuel		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur		en valeur			
	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%		
Compte de Résultat																												
Chambres vendues	3 123	0	0	0	0	0	226	390	445	555	585	600	620	611	611	585	451	353	0	0	0	0	0	0	0	0		
Chambres disponibles	4 290	0	0	0	0	0	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600		
Taux d'occupation	73.0%	ROVVO	64.8%	ROVVO	64.8%	ROVVO	62.3%	62.3%	74.2%	81.1%	81.1%	81.1%	81.1%	81.1%	81.1%	81.1%	75.2%	81.8%	ROVVO	ROVVO	ROVVO	ROVVO	ROVVO	ROVVO	ROVVO	ROVVO		
PM	225	0	0	0	0	0	216	216	216	220	220	220	220	220	220	220	220	220	145	0	145	0	130	0	130	0		
CA HT Hébergement	701 911	84.0%	0	0	0	0	70 434	83 078	102 341	129 913	129 913	129 913	129 913	129 913	129 913	129 913	103 837	82 599	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT Restauration	134 304	15.9%	0	0	0	0	14 697	18 412	24 380	24 380	24 380	24 380	24 380	24 380	24 380	24 380	18 412	16 490	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT Bar	82 447	0	0	0	0	0	8 852	7 728	9 880	9 880	9 880	9 880	9 880	9 880	9 880	9 880	9 029	7 685	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT Events	46 020	3.8%	0	0	0	0	8 860	8 748	10 628	10 628	10 628	10 628	10 628	10 628	10 628	10 628	8 050	7 085	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT privatisation	338 838	28.1%	0	0	0	0	0	24 181	48 362	96 724	96 724	96 724	96 724	96 724	96 724	96 724	48 362	24 181	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT boutique	15 617	0	0	0	0	0	1 639	1 682	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	2 235	1 918	1 918	0	0	0	0	0	0	0	0		
CA HT	1 288 636	103.9%	0	NA	0	NA	181 881	180.0%	144 182	180.0%	181 880	180.0%	181 880	180.0%	181 880	180.0%	181 741	180.0%	138 721	0	NA	0	NA	0	NA	0	NA	
Frais de personnel	-347 818	-49.8%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-45.1%	-45 820	-35.2%	-45 820	-44.8%	-47 738	-30.8%	-47 738	-30.8%	-45 820	-44.1%	-45 820	-35.0%	-4 640	NA	-4 640	NA	NA	
Frais de personnel	-347 818	-49.8%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-45.1%	-45 820	-35.2%	-45 820	-44.8%	-47 738	-30.8%	-47 738	-30.8%	-45 820	-44.1%	-45 820	-35.0%	-4 640	NA	-4 640	NA	NA	
Coûts directs pasta déjeuner	-23 428	-1.8%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO	-2 467	-2.4%	-3 888	-2.0%	-4 238	-1.7%	-4 238	-1.6%	-4 238	-1.6%	-3 386	-1.6%	-2 874	-2.1%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO
Coûts directs restauration	-85 982	-5.2%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO	-7 017	-6.9%	-9 377	-5.1%	-9 331	-4.6%	-12 080	-4.6%	-12 080	-4.6%	-9 670	-5.0%	-8 200	-5.9%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO
Coûts direct privatisation	-179 200	-13.9%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO	0	0.0%	-12 800	-8.9%	-25 600	-13.4%	-51 200	-19.3%	-51 200	-19.3%	-25 600	-13.4%	-12 800	-9.2%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO
Coûts direct boutique	-7 808		0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO	-919	-0.8%	-968	-0.7%	-5 112	-2.6%	-1 412	-0.5%	-1 412	-0.5%	-1 139	-0.5%	-664	-0.5%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO
Coûts directs	-277 536	-21.4%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO	-18 283	-15.1%	-34 841	-17.3%	-38 861	-20.7%	-68 847	-26.0%	-68 847	-26.0%	-38 784	-25.7%	-34 842	-17.8%	0	ROVVO	0	ROVVO	0	ROVVO
Diversion en d'attente	77 821	-0.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-5 604	-5.0%	-5 846	-5.0%	-11 885	-6.0%	-15 883	-6.0%	-15 883	-6.0%	-11 624	-6.9%	-5 363	-6.0%	0	NA	0	NA	0	NA
Entrées ponctuel	-12 988	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 018	-1.0%	-1 442	-1.0%	-1 018	-1.0%	-2 850	-1.0%	-2 850	-1.0%	-1 917	-1.0%	-1 387	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA
Coûts d'attente	-4 252	-0.3%	-355	NA	-355	NA	-355	NA	-366	-0.3%	-335	-0.2%	-315	-0.2%	-365	-0.1%	-365	-0.1%	-365	-0.2%	-365	-0.3%	-365	NA	-365	NA	-365	NA
Frais de payapelle	-10 200	-0.8%	-850	NA	-850	NA	-850	NA	-850	-0.8%	-850	-0.6%	-850	-0.4%	-850	-0.3%	-850	-0.3%	-850	-0.4%	-850	-0.6%	-850	NA	-850	NA	-850	NA
Produit matériel	-3 516	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-352	-0.3%	-418	-0.3%	-418	-0.3%	-860	-0.3%	-860	-0.3%	-818	-0.3%	-612	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA
Blanchisserie	-26 548	-2.0%	0	NA	0	NA	0	NA	-2 785	-2.7%	-3 284	-2.3%	-3 782	-2.0%	-4 801	-1.8%	-4 801	-1.8%	-3 837	-2.0%	-3 288	-2.3%	0	NA	0	NA	0	NA
Produits d'entretien	-3 808	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-819	-0.8%	-955	-0.7%	-1 112	-0.5%	-1 412	-0.5%	-1 412	-0.5%	-1 118	-0.6%	-968	-0.7%	0	NA	0	NA	0	NA
Frais de maintenance et commercial	-3 438	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-380	-0.4%	-425	-0.3%	-480	-0.3%	-621	-0.2%	-621	-0.2%	-497	-0.3%	-422	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA
Décoration florale	-4 200	-0.3%	-350	NA	-350	NA	-350	NA	-350	-0.3%	-350	-0.2%	-350	-0.2%	-350	-0.1%	-350	-0.1%	-350	-0.2%	-350	-0.3%	-350	NA	-350	NA	-350	NA
Marketing	-3 600	-0.3%	-300	NA	-300	NA	-300	NA	-300	-0.3%	-300	-0.2%	-300	-0.2%	-300	-0.1%	-300	-0.1%	-300	-0.2%	-300	-0.3%	-300	NA	-300	NA	-300	NA
Éclairage	-3 432	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA	-320	-0.6%	-372	-0.3%	-474	-0.4%	-583	-0.4%	-583	-0.4%	-496	-0.4%	-418	-0.3%	0	NA	0	NA	0	NA
Électrique	-11 770	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 235	-1.2%	-1 437	-1.0%	-1 877	-0.9%	-2 129	-0.8%	-2 129	-0.8%	-1 702	-0.9%	-1 445	-1.0%	0	NA	0	NA	0	NA
Gaz	-4 685	-0.4%	0	NA	0	NA	0	NA	-494	-0.5%	-580	-0.4%	-667	-0.3%	-841	-0.3%	-841	-0.3%	-677	-0.4%	-575	-0.4%	0	NA	0	NA	0	NA
Redevances	0	0.0%	0	NA	0	NA	0	NA	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	NA	0	NA	0	NA
Frais bancaires	-11 601	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA	-854	-0.9%	-1 267	-0.8%	-1 722	-0.8%	-2 385	-0.9%	-2 385	-0.9%	-1 725	-0.9%	-1 257	-0.9%	0	NA	0	NA	0	NA
Divers	-19 483	-1.5%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 823	-1.5%	-2 182	-1.5%	-2 874	-1.5%	-3 878	-1.5%	-3 878	-1.5%	-2 878	-1.5%	-2 098	-1.5%	0	NA	0	NA	0	NA
Autres coûts	-218 548	-16.7%	-2 885	NA	-2 885	NA	-2 885	NA	-18 784	-18.8%	-22 992	-16.0%	-29 828	-16.0%	-38 983	-14.7%	-38 983	-14.7%	-29 778	-15.5%	-23 475	-16.8%	-2 885	NA	-2 885	NA	-2 885	NA
Résultat brut d'exploitation	487 184	38.2%	-7 348	NA	-7 348	NA	-7 348	NA	26 893	25.3%	49 437	34.3%	78 991	43.0%	198 277	41.2%	198 277	41.2%	78 983	39.8%	45 884	32.6%	-7 348	NA	-7 348	NA	-7 348	NA

EXPLOITATION

BP HOTELLERIE + MARIAGES/EVENTS ANNEE N+2

Compte de résultat global	Résumé																									
	budget annuel		janvier		février		mars		avril		mai		jun		juillet		août		septembre		octobre		novembre		décembre	
	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%	en valeur	%
Compte de résultat																										
Chambres vendues	3 200	0	0	0	0	0	337	387	453	575	575	480	402	0	0							0	0	0	0	
Chambres disponibles	4 280	0	0	0	0	0	600	620	600	620	600	600	620	0	0							620	0	0	0	
Taux d'occupation	74,8%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	56,2%	64,1%	75,5%	92,8%	92,8%	76,8%	64,8%	#DIV/0!	#DIV/0!							84,8%	145	#DIV/0!	130	
PM	225	0	0	0	0	0	215	215	230	230	230	230	215	0	0							215	0	0	0	
CA HT Hébergement	718 850	51,6%	0	0	0	0	72 440	85 450	104 236	132 319	132 319	105 754	86 325	0	0							86 325	51,6%	0	0	
CA HT Restauration	137 878	9,9%	0	0	0	0	14 488	17 080	18 488	24 738	24 738	19 771	17 285	0	0							17 285	18,4%	0	0	
CA HT Bar	83 980	4,8%	0	0	0	0	8 739	7 949	9 084	11 508	11 508	9 198	8 030	0	0							8 030	4,8%	0	0	
CA HT Events	46 030	3,3%	0	0	0	0	8 880	10 630	10 630	0	0	8 880	7 080	0	0							7 080	4,3%	0	0	
CA HT privatisation	410 728	29,5%	0	0	0	0	0	46 030	68 454	68 454	91 272	68 454	45 630	0	0							45 630	27,4%	0	0	
CA HT boutique	16 638	1,1%	0	0	0	0	1 698	1 932	2 265	2 877	2 877	2 290	3 006	0	0							3 006	1,7%	0	0	
CA HT	1 383 184	100,0%	0	NA	0	NA	0	NA	104 210	100,0%	106 732	100,0%	214 128	100,0%	262 711	100,0%	262 711	100,0%	214 334	100,0%	186 341	100,0%	0	NA	0	NA
Frais de personnel	-348 174	-46,4%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-53,2%	-45 820	-53,2%	-45 820	-44,0%	-47 937	-36,2%	-47 937	-36,2%	-45 820	-43,3%	-45 820	-43,3%	-4 640	NA	-4 640	NA
Frais de personnel	-348 174	-35,0%	-4 640	NA	-4 640	NA	-4 640	NA	-45 820	-44,0%	-45 820	-37,3%	-45 820	-21,4%	-47 937	-18,2%	-47 937	-18,2%	-45 820	-21,4%	-45 820	-27,5%	-4 640	NA	-4 640	NA
Coûts directs petits déjeuners	-23 066	-1,7%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-2 527	-2,4%	-2 961	-1,8%	-3 399	-1,8%	-4 315	-1,6%	-4 315	-1,6%	-3 449	-1,6%	-3 011	-1,6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs restauration	-86 833	-4,9%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-7 218	-5,9%	-8 613	-5,0%	-9 706	-4,0%	-12 323	-4,7%	-12 323	-4,7%	-9 849	-4,8%	-8 600	-5,2%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs privatisation	-230 400	-16,6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	0,0%	-25 800	-15,2%	-38 400	-17,3%	-51 200	-19,0%	-51 200	-19,5%	-36 400	-17,9%	-25 800	-15,4%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs boutique	-7 668	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-842	-0,9%	-884	-0,8%	-1 133	-0,8%	-1 438	-0,8%	-1 438	-0,6%	-1 180	-0,6%	-1 004	-0,6%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Coûts directs	-336 628	-23,8%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	-10 587	-15,2%	-38 088	-32,6%	-52 649	-34,8%	-68 278	-36,4%	-69 278	-36,4%	-52 947	-34,7%	-38 215	-23,0%	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
Commission d'agence	-39 588	-6,0%	0	NA	0	NA	0	NA	-6 253	-6,0%	-10 134	-6,0%	-12 648	-6,0%	-16 783	-6,0%	-16 783	-6,0%	-12 839	-6,0%	-9 980	-6,0%	0	NA	0	NA
Entretien ponctuel	-13 933	-1,0%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 042	-1,0%	-1 687	-1,0%	-2 141	-1,0%	-2 627	-1,0%	-2 627	-1,0%	-2 143	-1,0%	-1 683	-1,0%	0	NA	0	NA
Contrats d'entretien	-4 280	-0,3%	-365	NA	-365	NA	-365	NA	-355	-0,3%	-365	-0,3%	-365	-0,3%	-365	-0,3%	-365	-0,3%	-365	-0,3%	-365	-0,3%	-365	NA	-365	NA
Frais de payagiste	-10 200	-0,7%	-850	NA	-850	NA	-850	NA	-850	-0,8%	-850	-0,8%	-850	-0,4%	-850	-0,4%	-850	-0,4%	-850	-0,4%	-850	-0,6%	-850	NA	-850	NA
Petit matériel	-3 864	-0,3%	0	NA	0	NA	0	NA	-382	-0,3%	-427	-0,3%	-621	-0,3%	-682	-0,3%	-682	-0,3%	-529	-0,3%	-432	-0,3%	0	NA	0	NA
Blanchisserie	-27 186	-2,0%	0	NA	0	NA	0	NA	-2 864	-2,7%	-3 378	-2,0%	-3 852	-1,8%	-4 890	-1,8%	-4 890	-1,8%	-3 908	-1,8%	-3 413	-2,1%	0	NA	0	NA
Produits d'accueil	-7 889	-0,6%	0	NA	0	NA	0	NA	-842	-0,8%	-994	-0,8%	-1 133	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 438	-0,5%	-1 150	-0,5%	-1 004	-0,6%	0	NA	0	NA
Produits d'entretien	-3 518	-0,3%	0	NA	0	NA	0	NA	-371	-0,4%	-437	-0,3%	-499	-0,2%	-633	-0,2%	-633	-0,2%	-506	-0,2%	-442	-0,3%	0	NA	0	NA
Frais de représentation et communication	-4 008	-0,3%	-780	NA	-780	NA	-780	NA	-780	-0,7%	-780	-0,4%	-780	-0,4%	-780	-0,4%	-780	-0,3%	-780	-0,3%	-780	-0,6%	-780	NA	-780	NA
Décoration florale	-4 200	-0,3%	-360	NA	-360	NA	-360	NA	-350	-0,3%	-360	-0,2%	-360	-0,2%	-360	-0,1%	-360	-0,1%	-360	-0,2%	-360	-0,2%	-360	NA	-360	NA
Montage/démontage linge	-3 800	-0,3%	-360	NA	-360	NA	-360	NA	-300	-0,3%	-300	-0,2%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,1%	-300	-0,2%	-300	NA	-300	NA
Marketing	-5 987	-0,4%	0	NA	0	NA	0	NA	-688	-0,6%	-862	-0,6%	-1 001	-0,4%	-1 001	-0,4%	-1 001	-0,4%	-869	-0,4%	-859	-0,4%	0	NA	0	NA
Eau	-12 062	-0,9%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 270	-1,2%	-1 468	-0,9%	-1 709	-0,8%	-2 169	-0,8%	-2 169	-0,8%	-1 733	-0,8%	-1 514	-0,9%	0	NA	0	NA
Electricité	-1 758	-0,1%	0	NA	0	NA	0	NA	-506	-0,5%	-586	-0,4%	-690	-0,3%	-823	-0,3%	-863	-0,3%	-680	-0,3%	-602	-0,4%	0	NA	0	NA
Redevances	0	0,0%	0	NA	0	NA	0	NA	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	NA	0	NA
Frais bancaires	-12 538	-0,9%	0	NA	0	NA	0	NA	-530	-0,5%	-1 519	-0,9%	-1 827	-0,9%	-2 304	-0,9%	-2 304	-0,9%	-1 969	-0,9%	-1 487	-0,9%	0	NA	0	NA
Divers	-20 867	-1,5%	0	NA	0	NA	0	NA	-1 583	-1,5%	-2 531	-1,5%	-3 212	-1,5%	-3 941	-1,5%	-3 941	-1,5%	-3 215	-1,5%	-2 485	-1,5%	0	NA	0	NA
Autres coûts	-228 863	-16,3%	-2 805	NA	-2 805	NA	-2 805	NA	-19 282	-18,4%	-26 488	-18,7%	-31 915	-14,9%	-38 958	-14,8%	-38 958	-14,8%	-32 067	-15,0%	-26 345	-15,0%	-2 805	NA	-2 805	NA
Résultat avant d'exploitation	497 108	35,6%	-7 245	NA	-7 245	NA	-7 245	NA	28 680	27,4%	88 336	34,6%	83 733	39,1%	108 543	40,6%	108 543	40,6%	83 680	39,0%	68 960	33,6%	-7 245	NA	-7 245	NA

EXPLOITATION

BP EVENEMENTS CULTURELS ET DIVERTISSEMENT FAYOLLE

Grand spectacle Immersif
Evts Culturels mensuels
Evts Culturels quotidien

Coproduction à 30% avec Les Productions Adonis
Concerts à la bougie, Grand bal annuel, Halloween...
Visite-Enquête du Château 4 sessions/jour (25 pax/session)

	ANNEE N				ANNEE N+1				ANNEE N+2			
	GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X3	EVENEMENT QUOTIDIEN		GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X5	EVENEMENT QUOTIDIEN		GRAND SPECT IMMERSIF (30% copro)	EVENEMENTS CULTURELS MENSUELS X6	EVENEMENT QUOTIDIEN	
Prix Billet Moy HT	22,5	16	14		22,5	16	14		22,5	16	14	
Nbre jours d'exploitation	12	6	50		12	10	60		12	12	70	
Fréquentation Moy / jour	750	500	100		900	500	100		1200	500	100	
Fréquentation Annuelle	9 000	3 000	5 000		10 800	5 000	6 000		14 400	6 000	7 000	
CA HT	60 750	48 000	70 000	178 750	72 900	80 000	84 000	236 900	97 200	96 000	98 000	291 200
CHARGES												
Création/Production	0	6 000	4 000		0	10 000	4 000		0	12 000	4 000	
Marketing	0	3 000	5 000		0	5 000	5 000		0	6 000	5 000	
Staff artistique	0	4 800	12 500		0	8 000	15 000		0	9 600	17 500	
Staff accueil	0	3 000	10 000		0	5 000	12 000		0	6 000	14 000	
Divers	0	2 400	5 000		0	4 000	6 000		0	4 800	7 000	
CHARGES TOTALES	0	19 200	36 500	55 700	0	32 000	42 000	74 000	0	38 400	47 500	85 900
RESULTAT TOTAL ANNUEL	26 283	28 800	33 500	88 583	38 457	48 000	42 000	128 457	62 806	57 600	50 500	170 906

EXPLOITATION

BP SPECTACLE IMMERSIF FAYOLLE 12 Jours 2024

Prix billet brut Producteur TTC adulte	26	80%
Prix billet brut Producteur TTC enfant -14	20	20%
Billet moy TTC	24,8	
Billet moy HT	22,5	

	Nbre jours exploités
Nbre séances / jour (10h-17h dernière séance)	15
Jauge / séances de 30 min	100

Taux remplissage	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%
Nbre Total Spectateurs	18 000	16 200	14 400	12 600	10 800	9 000	7 200	5 400	3 600

CA TTC		446 400	401 760	357 120	312 480	267 840	223 200	178 560	133 920	89 280
CA HT	10%	405 818	365 236	324 655	284 073	243 491	202 909	162 327	121 745	81 164

CHARGES FIXES										
Répétitions comédiens bénévoles		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Création du scénario		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Mise en Scène		3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Accessorisation		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Artwork		6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Décoration		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Marketing		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Costumes		20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
VHR		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Divers		10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
CHARGES VARIABLES										
Comédiens Pro X2	500 €	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Hotesses X3 + Sécu X2	1 000 €	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Régisseur	400 €	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
TOTAL CHARGES		115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300	115 300

Résultat Net de Coproduction	290 518	249 936	209 355	168 773	128 191	87 609	47 027	6 445	-34 136	
------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	-------	---------	--

EXPLOITATION

PRIVATISATION (mariage) Base 100 pax

Prestation	Coût	CA HT N	CA HT N+1	CA HT N+2
LOCATION DOMAINE (hors CA chambres)	0	6 818	8 181	10 000
TRAITEUR	8 600	10 750	10 750	10 750
FLEURISTE	1 800	2 250	2 250	2 250
DJ	1 500	1 875	1 875	1 875
Animation musicale	900	1 125	1 125	1 125
TOTAL	12 800	22 818	24 181	26 000

86€ HT/pax :F&B, mobilier, staff

	N	N+1	N+2
janvier	0	0	0
février	0	0	0
mars	0	0	0
avril	0	0	0
mai	0	1	2
juin	1	2	3
juillet	2	4	4
août	2	4	4
septembre	2	2	3
octobre	1	1	2
novembre	0	0	0
décembre	0	0	0
	8	14	18

EXPLOITATION

STAFFING CHÂTEAU DE FAYOLLE

BASSE SAISON (01.11 -> 31.03)								
		LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
Maitre de maison	3 200	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	R	R
Apprenti (commercial/events)	700							
	3 900							
	4 640							
HAUTE SAISON (01.04 -> 31.10)								
		LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	SAMEDI	DIMANCHE
Maitre de maison	3 200	R	R	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE
Réceptionniste	2 100	MIDDLE	MIDDLE	SOIR	R	R	MATIN	MATIN
Réceptionniste	2 100	SOIR	R	R	SOIR	SOIR	SOIR	SOIR
Réceptionniste	2 100	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	R	R
Femme de chambre	2 000	MATIN	R	R	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN
Femme de chambre	2 000	MATIN	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN
Femme de chambre	2 000	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN	MATIN
Employé de restauration	2 100	R	R	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN	MATIN
Employé de restauration	2 100	MATIN	MATIN	R	R	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE
Employé de restauration	2 100	R	MIDDLE	MIDDLE	MIDDLE	SOIR	SOIR	R
Employé de restauration CDD	2 100	SOIR	SOIR	SOIR	SOIR	R	R	SOIR
Cuisinier	2 300	R	R	COUP	COUP	COUP S	COUP S	COUP S
Cuisinier	2 300	COUP	COUP	R	R	COUP M	COUP M	COUP M
Agent d'entretien	2 400	MATIN	MATIN	MATIN	R	R	MATIN	MATIN
Apprenti (commercial/events)	700							
	31 600							
	45 820							

Obligation de fermer en hiver pour poser des CP.

Attention, la loi impose deux semaines consécutives de congés entre le 01.05 et le 31.10

Possible si prise de stagiaires longue durée en saison

PLANNING EXPLOITATION CHÂTEAU DE FAYOLLE 2025

Lyon, Bordeaux, Chalon-Fr...
 Marseille, Strasbourg, Nantes, L...
 Paris, Toulouse, Montpellier

AVRIL 2025																																
Evénement Culturel Grand Public																																
Evénements culturels locaux																																
Visite-Enquête																																
Hôtels																																
Mariages																																
Séminaires																																
MAI 2025																																
Evénement Culturel Grand Public																																
Evénements culturels locaux																																
Visite-Enquête																																
Hôtels																																
Mariages																																
Séminaires																																
JUIN 2025																																
Evénement Culturel Grand Public																																
Evénements culturels locaux																																
Visite-Enquête																																
Hôtels																																
Mariages																																
Séminaires																																
JUILLET 2025																																
Evénement Culturel Grand Public																																
Evénements culturels locaux																																
Visite-Enquête																																
Hôtels																																
Mariages																																
Séminaires																																

0
0
0
26
0
8

0
1
0
31
0
8

0
0
7
30
2
7

1
1
10
31
2

AOÛT 2025		ven 1	sam 2	dim 3	lan 4	mar 5	mer 6	jeu 7	ven 8	sam 9	dim 10	lan 11	mar 12	mer 13	jeu 14	ven 15	sam 16	dim 17	lan 18	mar 19	mer 20	jeu 21	ven 22	sam 23	dim 24	lan 25	mar 26	mer 27	jeu 28	ven 29	sam 30	dim 31	
Événement Culturel Grand Public																																	0
Événements culturels locaux																																	1
Visite-Enquête																																	20
Hôtels/Le																																	31
Mariages																																	2
Séminaires																																	
SEPTEMBRE 2025		lan 1	mar 2	jeu 3	ven 4	sam 5	dim 6	lan 7	mar 8	mer 9	jeu 10	ven 11	sam 12	dim 13	lan 14	mar 15	mer 16	jeu 17	ven 18	sam 19	dim 20	lan 21	mar 22	mer 23	jeu 24	ven 25	sam 26	dim 27	lan 28	mar 29	jeu 30		
Événement Culturel Grand Public																																	0
Événements culturels locaux																																	0
Visite-Enquête																																	4
Hôtels/Le																																	30
Mariages																																	2
Séminaires																																	10
OCTOBRE 2025		mar 1	jeu 2	ven 3	sam 4	dim 5	lan 6	mar 7	mer 8	jeu 9	ven 10	sam 11	dim 12	lan 13	mar 14	mer 15	jeu 16	ven 17	sam 18	dim 19	lan 20	mar 21	mer 22	jeu 23	ven 24	sam 25	dim 26	lan 27	mar 28	mer 29	jeu 30	ven 31	
Événement Culturel Grand Public																																	0
Événements culturels locaux																																	0
Visite-Enquête																																	18
Hôtels/Le																																	31
Mariages																																	0
Séminaires																																	4
NOVEMBRE 2025		ven 1	dim 2	lan 3	mar 4	mer 5	jeu 6	ven 7	sam 8	dim 9	lan 10	mar 11	mer 12	jeu 13	ven 14	sam 15	dim 16	lan 17	mar 18	mer 19	jeu 20	ven 21	sam 22	dim 23	lan 24	mar 25	mer 26	jeu 27	ven 28	sam 29	dim 30		
Événement Culturel Grand Public																																	0
Événements culturels locaux																																	0
Visite-Enquête																																	0
Hôtels/Le																																	2
Mariages																																	0

L'ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

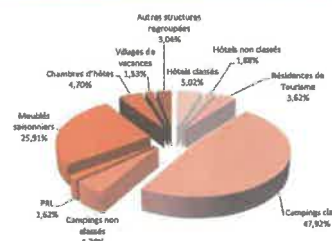
LES CHIFFRES CLÉS DU TOURISME 2022

L'offre hôtelière reste très faible en Dordogne avec seulement 7% du parc de lits marchands.

Type d'hébergement	Nombre d'hébergements	Nombre de lits
Hôtels classés	126	6 963
Hôtels non classés ou assimilés	74	2 609
Résidences de tourisme	12	5 036
Campings classés	179	66 514
Campings non classés ou assimilés	82	6 608
Parcs résidentiels de loisirs	21	2 255
Meublés saisonniers	6 422	35 969
dont classés	2 385	12 342
dont Gîtes de France	751	3 647
dont Clévacances	154	799
Chambres d'hôtes	2 623	6 520
dont Gîtes de France	173	416
dont Clévacances	50	135
Villages de vacances	17	2 127
Autres structures regroupées	77	4 224
TOTAL LITS MARCHANDS		138 815
Résidences secondaires	30 842	154 210
TOTAL LITS TOURISTIQUES		293 045

PARC DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES AU 01/01/2022

RÉPARTITION DES LITS MARCHANDS PAR TYPE D'HEBERGEMENT

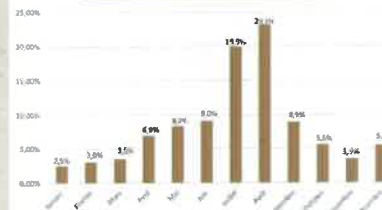


RÉPARTITION DES LITS MARCHANDS PAR PAYS D'ORIGINE

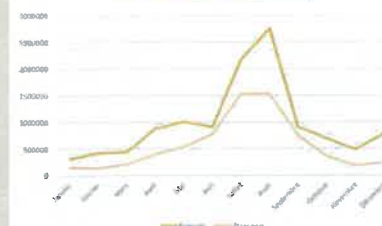


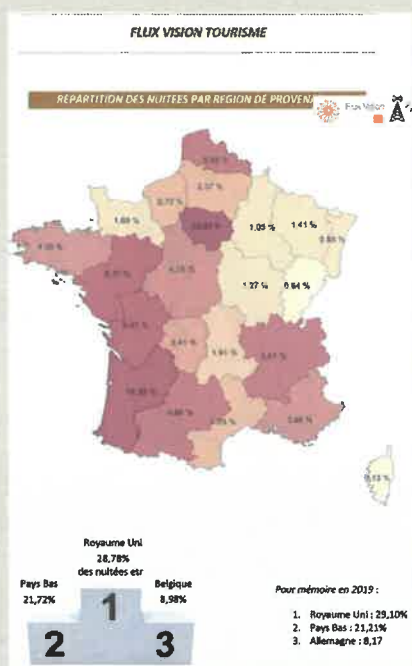
FLUX VISION TOURISME

RÉPARTITION DES NUITÉES TOTALES PAR MOIS

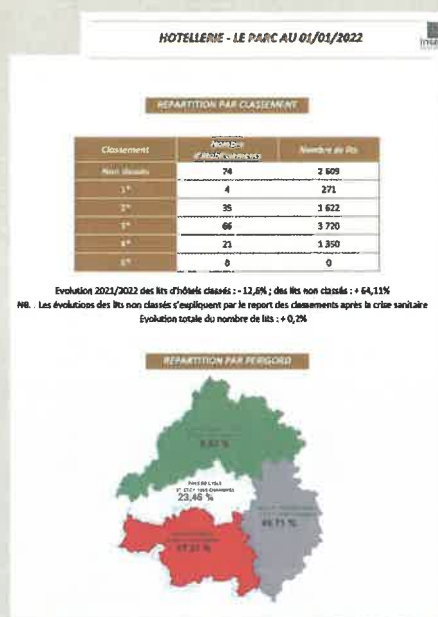


RÉPARTITION DES NUITÉES PAR MOIS





Le Périgord vert reste sous équipé en hôtels, avec une absence totale d'établissement 4*.



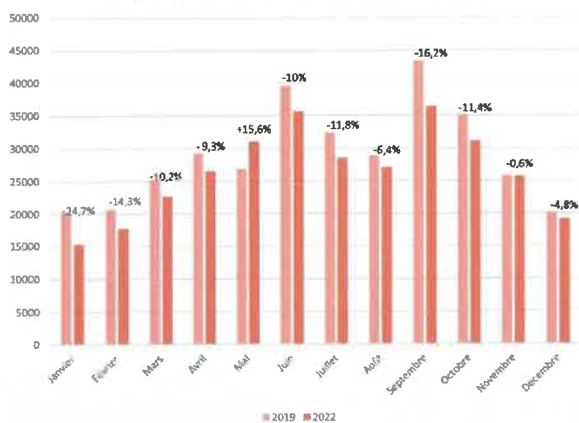
REPARTITION DES NUITEES PAR TERRITOIRE

Mai à Décembre	Nuitées Françaises	Nuitées étrangères	Total nuitées	Evolution 2022/2021
Périgord noir	358 298	118 660	476 957	+ 2,8%
Haute Dordogne	405 579	93 406	498 985	+ 8,6%
Le Grand Périgord	211 458	36 024	247 472	- 11,8%
C.A. Bergeronnière	104 248	27 187	131 435	+ 6,4%
C.C. Sarlat Périgord Noir	201 277	70 989	272 266	+ 1,0%
C.C. Vallée de l'Homme	66 533	24 314	90 847	+ 3,0%

PERIGORD NOIR

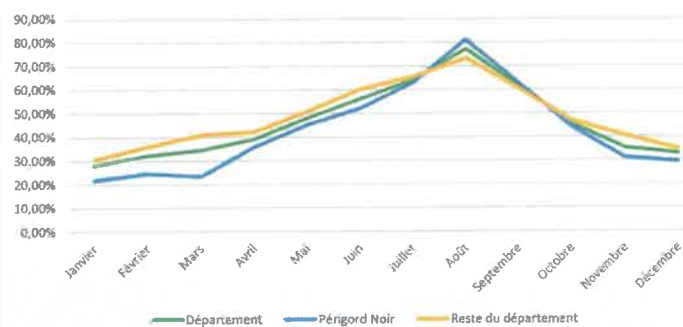
	Mois 2022	% des nuitées étrangères	Evolution 2022/2021
Allemagne	24 623	13,79%	+8,20%
Belgique	30 089	14,34%	+ 1,40%
France	34 364	11,40%	+ 13,94%
Grèce	2 359	1,33%	+ 38,60%
Irlande	5 963	3,27%	+ 1,80%
Italie	12 720	6,68%	+20,20%
Autriche	36 982	17,47%	+6,30%
Espagne	54 813	8,82%	+46,80%
Republique tchèque	17 391	9,28%	+10,60%
Portugal	26 730	12,79%	+ 5,00%
Canada	3 114	1,48%	+1,10%
Autres pays d'Europe	2 486	1,35%	+1,60%
Asie / Océanie / Afrique du Nord / Moyen-Orient	7 232	3,44%	+6,10%
Autres pays	1 626	0,53%	+0,20%
TOTAL	249 993	100%	+ 1,9%

Evolution des nuitées de la clientèle professionnelle



SOURCE : CDT/CD24/CRTNA 2022

LES TAUX D'OCCUPATION



SOURCE : CDT/CD24/CRTNA 2022

CHÂTEAU DE LA CÔTE

Dordogne

www.chateau-hotel-dordogne.fr/

Hôtel - 17 chambres et suites - 95€ à 310€ - petit déjeuner
inclus

Restaurant

SPA et bien être

Piscine

Séminaire

Mariages

Activités de Loisirs (montgolfière)



CHÂTEAU DE SENTOUT

Gironde

www.chateausentout.com

Uniquement mariages et réceptions

Logement de 50 personnes dans 24 chambres

Réception de 100 personnes : 7850 € à 9850 € selon la saison

Suite nuptiale

Piscine

Séminaire - 2 salles pour 50 et 100 personnes

Parc



CHÂTEAU DE PEYRONNET

Gironde

www.chateaupeyronnet.com

Uniquement mariages et réceptions

4 suites - à partir 180€ - petit déjeuner inclus

2 gîtes - à partir 180€ - petit déjeuner inclus

Piscine

Lac de verdure



VEILLE CONCURRENTIELLE

CHÂTEAU D'ÉPINAY

Pays de la Loire
www.chateuepinay.com

Hôtel - 24 chambres et suites - 199€ à 339€ - petit déjeuner 20€

Restaurant

SPA et bien être

Fitness

Piscine naturelle

Séminaire

Mariages

Activités de Loisirs (tennis, pétanque, billard, etc.)



CHÂTEAU DU GRAND LUCÉ

Sarthe

www.chateau-grandlucé.com

Hôtel - 18 chambres et suites + 1 studio - 1000€ à 1600€ - petit déjeuner inclus

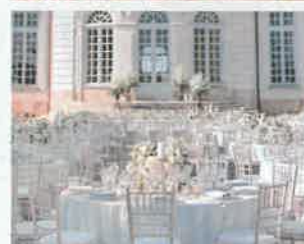
Une suite de 198m² - 10.000€ la nuit

Restaurant

Jardin à la Française

Séminaire

Mariages



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme
intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de
communes du Périgord Ribéracois (24)**

N° MRAe 2024ACNA50

dossier KPPAC-2024-15858

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes du Périgord Ribéracois, reçu le 17 avril 2024 relatif à la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 21 mai 2024 ;

Considérant que la communauté de communes du Périgord Ribéracois (CCPR), 44 communes comptant 19 447 habitants en 2020 (source INSEE), sur un territoire de 68 370 hectares, souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 7 octobre 2021, ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 11 mai 2020 ;

Considérant que, selon le dossier, la modification simplifiée n°3 a pour objets :

- l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination sur la commune de Ribérac, lieu-dit « Le Jalinier », situé en zone agricole (A), afin de permettre l'installation d'un cabinet médical ;
- l'identification de trois bâtiments pouvant changer de destination sur la commune de Tocane-Saint-Âpre, château de Fayolle et ses dépendances, situés en zone agricole (A), afin de permettre un projet touristique et culturel ;
- le reclassement en zone naturelle carrières (Nc) du périmètre de l'exploitation en activité située sur la commune de La Tour-Blanche-Cercles au lieu-dit « Le Claud de Peyrissou » classée en partie en zone agricole (A) et naturelle à vocation de continuité écologique (Nce) ;

Considérant que dans son courriel en date du 13 juin 2024, la communauté de communes du Périgord Ribéracois a décidé de retirer de la modification simplifiée n°3 l'objet de reclassement en zone NC de la carrière au lieu-dit « Le Claud de Peyrissou » sur la commune de La Tour-Blanche-Cercles ; que l'abandon de cet objet dans la modification simplifiée n°3 sera précisé lors de délibération portant sur les modalités de mise à disposition du public ; que le présent avis conforme de la MRAe porte ainsi uniquement sur les deux objets restants relatifs aux changements de destination au lieu-dit « Le Jalinier » et au château de Fayolle ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes du Périgord Ribéracois rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du Périgord Ribéracois (24) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

A Bordeaux, le 14 juin 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la présidente de la MRAe



Annick Bonneville

1 - https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9513_e_pluih_perigordriberacois_24_signe.pdf



5. Informations diffusées

- Affiche au siège de la CCPR, dans ces pôles et en mairie de Ribérac / Tocane Saint-Apre
- Journal Sud Ouest – XX juillet

*Modification simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Périgord Ribéracois*



MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3 DU PLUI-H DU PÉRIGORD RIBÉRACOIS À compter du 09 août 2024

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois en date du 3 avril 2024, la CCPR a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi ayant pour objet :

- **Ajout de changements de destination sur les communes :**
 - Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 au lieu-dit du Château de Fayolle
 - Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas
- *Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs). Cet élément a été retiré de la procédure de modification simplifiée n°3 par la délibération n°2024-89 et fera l'objet d'une procédure unique en raison de son objet.*

Par délibération n°2024-89 du conseil communautaire du 13 juin 2024, les modalités de la mise à disposition du public ont été définies conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, comme suit :

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois à la Communauté de communes du Périgord Ribéracois :

Pôle de Verteillac : 94 avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC,

Mairie de Ribérac : 7 Rue des Mobiles de Coulmiers 24600 RIBERAC,

Mairie de Tocane Saint-Apre : 3 rue Saint-Apre 24350 TOCANE SAINT-APRE.

aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que 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/>).

- Des **registres** permettant au public de consigner ses observations pendant toute la période de mise à disposition seront ouverts au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois, ainsi que dans les mairies de Ribérac et de Tocane Saint-Apre
- Les observations du public pourront également être adressées par **courriel** sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure de modification (modif-plui@ccpr24.fr) et également par **courrier** au Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois (Service Aménagement Territorial, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 VERTEILLAC).
- Le dossier tenu à la disposition du public comprendra :
 - Le projet de modification du PLUi,
 - Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultées au titre de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Ces modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public par voie d'avis publiée dans un journal diffusé dans le Département de la Dordogne au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et par voie d'affichage sur les lieux concernés par le projet de modification.

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

La délibération approuvant la modification simplifiée n°3 deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet de la Dordogne dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Un service dédié à la publication de vos annonces légales
mail : contact-legales@sudouest.com

sudouest-legales.com

Contact service

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES :

05 35 31 27 72 - 05 35 31 27 71

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2403332

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Dordogne

Département : 24

Date de parution : 30 juillet 2024

Fait à Bordeaux, le 25 juillet 2024

L'éditeur du Groupe SUD OUEST



MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLUI-H DU PÉRIGORD RIBÉRAÇOIS

A compter du 9 août 2024

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribérois en date du 3 avril 2024, la CCPR a engagé la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUI ayant pour objet :

Ajout de changements de destination sur les communes :

- Tocane Saint-Apre : parcelles AZ 145, AZ 153, AZ 152, AZ 151 - Château de Fayolle

- Ribérac : parcelle AC 89, au lieu-dit Jalinier Bas

Rectification d'une erreur matérielle : zonage A (agricole) à remplacer en Nc (Naturelle carrières) sur la commune de la Tour Blanche-Cercles sur les parcelles W 487, W 509, W 506, W 508, W 319, W 320, W 321, W 322, W 332, au lieu-dit Le Claud de Peyrissou (913 route des Etangs). Cet élément a été retiré de la procédure de modification simplifiée n°3 par la délibération n°2024-89 et fera l'objet d'une procédure unique en raison de son objet.

Par délibération n°2024-89 du conseil communautaire du 13 juin 2024, les modalités de la mise à disposition du public ont été définies conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, comme suit :

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois à la Communauté de communes du Périgord Ribérois :

Pôle de Verteillac : 94 avenue d'Aquitaine 24320 Verteillac,

Mairie de Ribérac : 7 Rue des Mobiles de Coulmiers 24600 Ribérac,

Mairie de Tocane Saint-Apre : 3 rue Saint-Apre 24350 Tocane Saint-Apre.

aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes du Périgord Ribérois (<https://ccpr24.fr/amenager-leterritoire/amenagement-durable/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>).

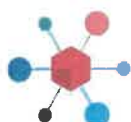
- Des registres permettant au public de consigner ses observations pendant toute la période de mise à disposition seront ouverts au pôle de Verteillac de la Communauté de communes du Périgord Ribérois, ainsi que dans les mairies de Ribérac et de Tocane Saint-Apre

- Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure de modification (modif-plui@ccpr24.fr) et éga-

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce

Réf. : L2403332

est commandée pour paraître,
sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : Sud Ouest / Edition Dordogne

Département : 24

Date de parution : 30 juillet 2024

lement par courrier au Président de la Communauté de Communes du Périgord Ribéracois
(Service Aménagement Territorial, 94 Avenue d'Aquitaine 24320 Verteillac).

Le dossier tenu à la disposition du public comprendra :

- Le projet de modification du PLUi,

- Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultées au titre de l'article
L.132-7 du code de l'urbanisme.

Ces modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public par
voie d'avis publiée dans un journal diffusé dans le Département de la Dordogne au moins huit
jours avant le début de cette mise à disposition et par voie d'affichage sur les lieux concernés
par le projet de modification.

A l'issue de la mise à disposition, M. le Président en présentera le bilan devant le Conseil
Communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir
compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. La délibération
approuvant la modification simplifiée n°3 deviendra exécutoire à compter de sa publication et
de sa transmission au Préfet de la Dordogne dans les conditions définies aux articles L.2131-1
et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Bordeaux, le 25 juillet 2024

L'éditeur du Groupe SUD OUEST

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Le journal peut être amené à vous adresser une attestation de parution
modifiée après vérification des données saisies (modification de date de parution, de périodicité du journal...)

L'usage des rubriques Petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le groupe SUD OUEST s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant
pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.
La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.