



## **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. <del>La Tour Blanche-Cercles : Carrière « Le Claud de Peyrissou »</del> .....                   | 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 |

## 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, Chassaignes, Verteillac.

Ainsi, cette volonté communautaire de planification urbaine a permis de fixer des règles partagées en matière d'urbanisme et de déterminer des politiques publiques dans des domaines différents : développement économique, touristique, préservation de l'environnement, mais également en matière d'Habitat puisque le Plan Local d'Urbanisme intercommunal vaut Programme Local de l'Habitat (PLH).

#### Les objectifs débattus au début de l'élaboration du PLUI-H :

- 1- Maîtriser la consommation foncière et préserver les espaces agricoles
- 2- Favoriser le renouvellement des populations et la valorisation du parc de logements existants
- 3- Privilégier un développement économique et touristique durable
- 4- Proposer un maillage cohérent d'équipements publics
- 5- Préserver les éléments du patrimoine historique et les abords
- 6- Mettre en valeur l'architecture locale comme vecteur d'identité du territoire
- 7- Protéger les espaces naturels et assurer les continuités écologiques
- 8- Maîtriser l'implantation de la publicité extérieure

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs susvisés sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Evolutions en cours ou déjà réalisées :

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

Ensuite, 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 Montagnier, 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

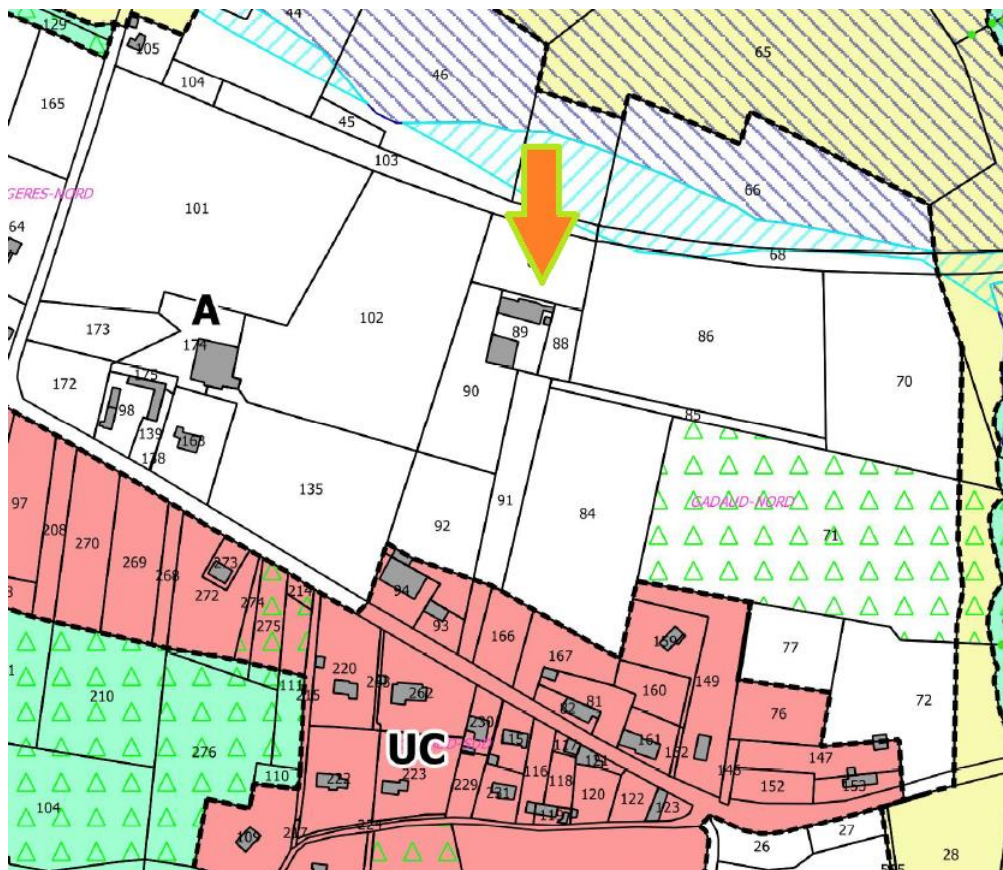
La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne uniquement les communes de Ribérac et Tocane Saint-Apre, et plus particulièrement **pour un repérage de bâtiments pouvant changer de destination.**

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.

#### ~~c. La Tour Blanche-Cercles : 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 :~~**





### 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 délibèrera 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 :

|                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 1– Engager une nouvelle dynamique démographique basée sur les pôles et les bourgs ruraux</b>                    |
| 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<sup>ème</sup> siècle (1766) (en façade au Nord-Est) et l'autre datant du quatrième quart du XIX<sup>ème</sup> 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 :

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 – Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale</b> |
| 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)

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 – Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| 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 conférera une originalité et une exclusivité sur notre territoire.

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

Les événements suivants pourraient être mis en place :

- Événements annuels à fort potentiel de type grand spectacle immersif
- Événements « 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 événements 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 :

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 4 – Structurer les polarités économiques et pérenniser l'activité agricole, sylvicole et touristique</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| 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 événementiel puisque les porteurs prévoient d'une part l'organisation d'événements familiaux (mariage, réception, etc...) et d'autre part, des événements d'affaires tel que des espaces de travail équipés, des événements 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 :~~

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Axe 3 – Préserver le cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.4 Pérenniser et valoriser les ressources naturelles, notamment liées à l'eau</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Permettre le maintien voire le développement des activités de granulats</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|

~~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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Villeteureix</li><li>▪ Saint Méard de Dronne</li><li>▪ Saint Martin de Ribérac</li><li>▪ Vanxains</li><li>▪ Bourg-du-Bost</li><li>▪ Combéranché et Epeluche</li><li>▪ Allemans</li><li>▪ Lisle,</li><li>▪ Montagrier,</li><li>▪ Douchapt</li><li>▪ Segonzac</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Saint-Victor</li><li>▪ Grand-Brassac</li><li>▪ Tocane Saint-Apre</li><li>▪ Ribérac</li><li>▪ La Tour Blanche Cercles</li><li>▪ Saint Just</li><li>▪ La Chapelle Montabourlet</li><li>▪ Chapdeuil</li><li>▪ Verteillac</li><li>▪ Cherval</li><li>▪ Gouts Rossignol</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 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](mailto:m.ballam@ccpr24.fr).*