

Modification n°1



1. Rapport de présentation

PLUi approuvé en conseil communautaire le 5 mars 2020

Modification n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le

Juin 2022

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE	4
L'objet de la modification	4
La procédure de modification	4
Le contexte territorial	5
LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD	13
LE CONTENU DE LA MODIFICATION	15
Localisation et caractéristiques du secteur concerné par la modification	15
Caractéristiques physiques et urbaines	15
La situation au PLUI	16
L'évolution proposée dans le cadre de la modification	17
INCIDENCES DE LA MODIFICATION	19
FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	19
COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION	20
PROCEDURE DE MODIFICATION	20

NOTE LIMINAIRE

L'objet de la modification

La communauté de communes de la vallée de l'Homme a approuvé par délibération en date du 05 mars 2020 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Un projet de construction lié à une activité agricole **sur la commune du Bugue** a entraîné la mise en exergue d'un zonage non adapté sur un secteur agricole.

La communauté de communes de la vallée de l'Homme a ainsi engagé une procédure de modification du PLUi.

La modification n°1 a pour objet unique :

- La réduction d'une surface constructible (UC) au profit d'une zone agricole (A)

La procédure de modification

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine** ou à urbaniser.

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

Le contexte territorial

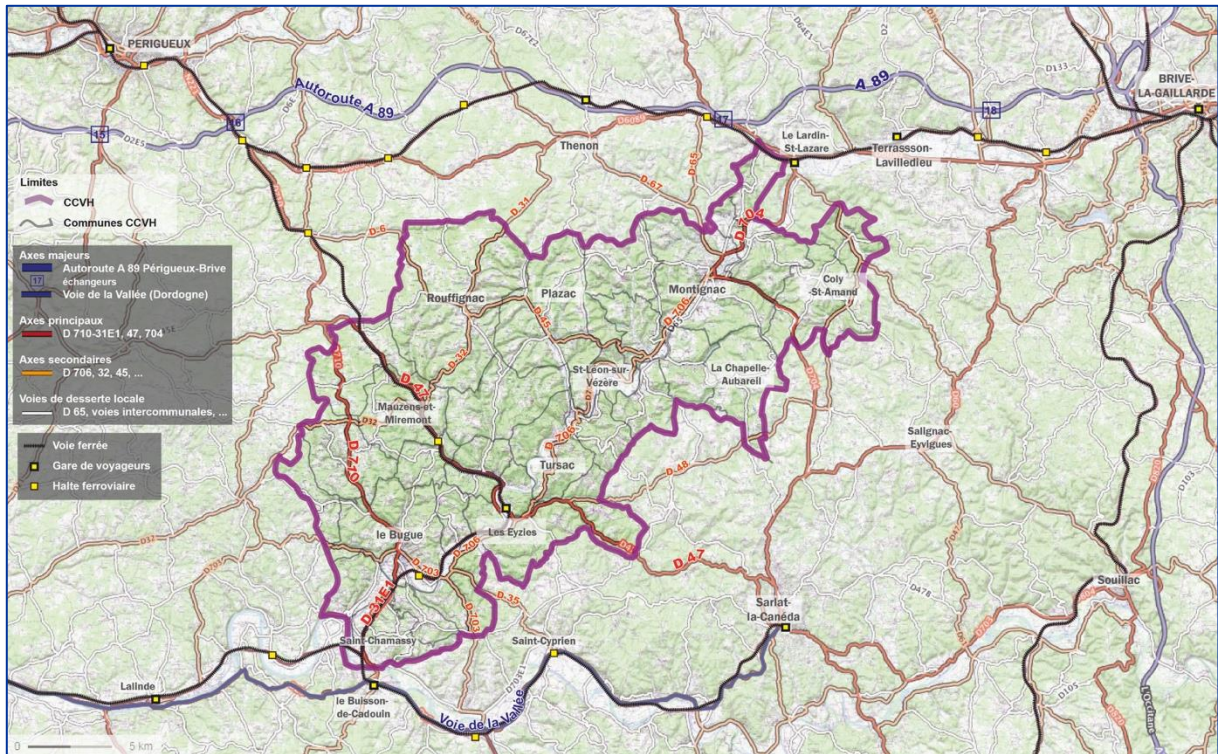
Au Sud-Est du département de la Dordogne, en Périgord Noir, le territoire de la communauté de communes (CdC) de la Vallée de l'Homme regroupe 26 communes le long de la rivière Vézère, entre les communes d'Aubas et de Limeuil. Elle forme un vaste ensemble de 503 km², pour environ 16 000 habitants.

Insérée entre Périgueux au Nord-Ouest et Sarlat au Sud-Est, la Cdc est encadrée par deux axes majeurs de circulation : au Nord, l'A89 Bordeaux-Périgueux-Brive (2 échangeurs de desserte Ouest de Saint-Laurent-sur-Manoir et Est de Thenon) ; au Sud la « voie de la vallée » Bordeaux-Bergerac-Sarlat.

Parallèlement à ces axes routiers, deux axes ferrés (Périgueux-Brive et Bordeaux-Sarlat) encadrent également le territoire ; avec une liaison Nord-Sud de Périgueux au Buisson-de-Cadouin, qui le traverse en partie Est (3 gares ou haltes ferroviaires).

Le territoire est maillé par plusieurs axes de liaisons majeurs : un axe orienté Nord-Ouest/Sud-Est, la RD.47 de liaison Périgueux Sarlat ; un axe orienté Sud-Ouest/ Nord-Est, la RD.706 bordant la vallée de la Vézère.

La communauté compte deux communes principales : Montignac et Le Bugue, auxquelles il faut adjoindre Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac ainsi que les Eyzies. Hors Plazac et Aubas, l'ensemble des autres communes ont moins de 500 habitants.



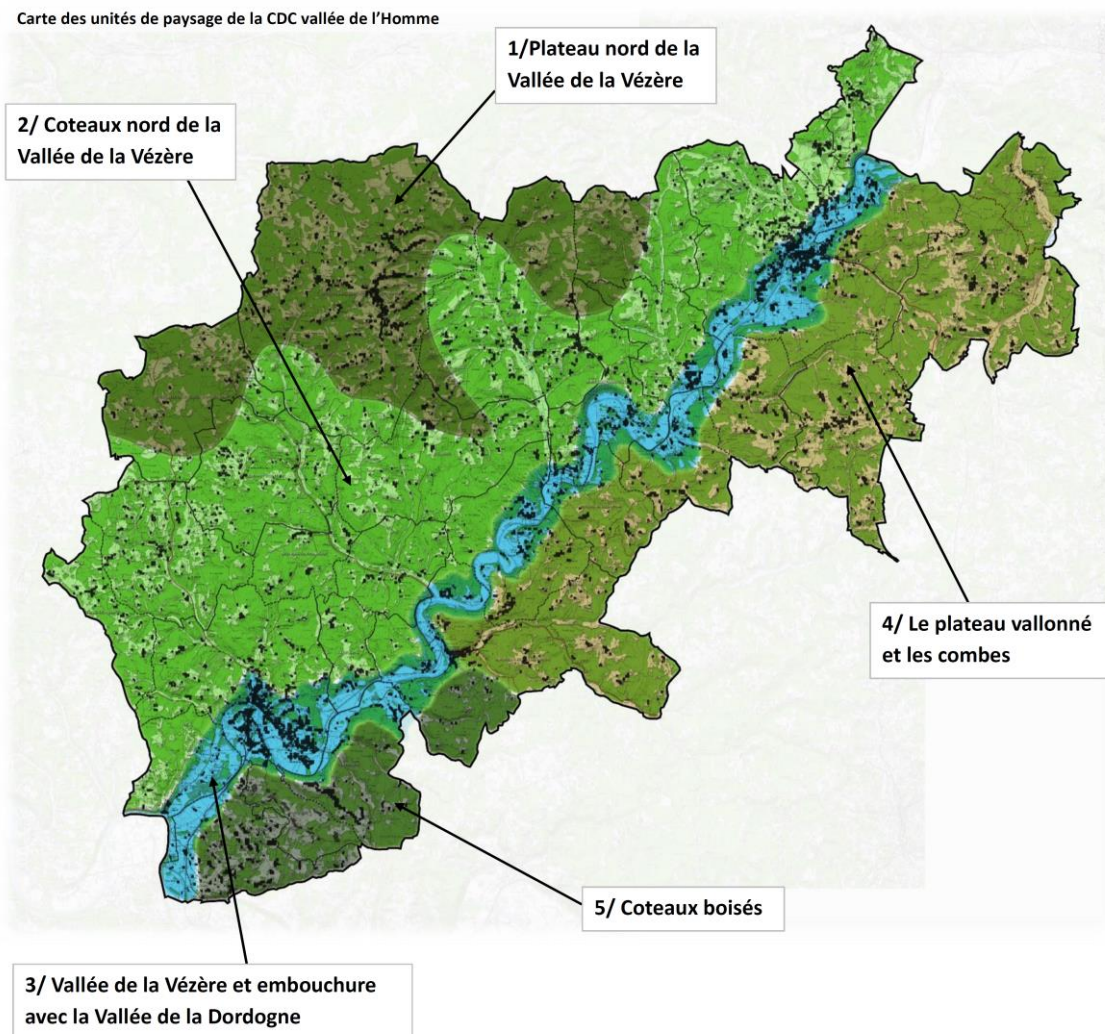
Environnement, paysage, identité du territoire

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme constitue une part importante du territoire concerné par le label « Grand Site Vallée de la Vézère », obtenu en Janvier 2020.

Le territoire de la Vallée de l'Homme constitue en effet un site d'exception, tant du point de vue de la qualité de ses paysages, que de son patrimoine naturel, culturel ou encore historique et préhistorique.

La communauté de communes est structurée autour de la vallée de la Vézère, cours d'eau qui traverse son territoire du Nord-est au Sud-ouest et qui structure l'ensemble des paysages de la CdC.

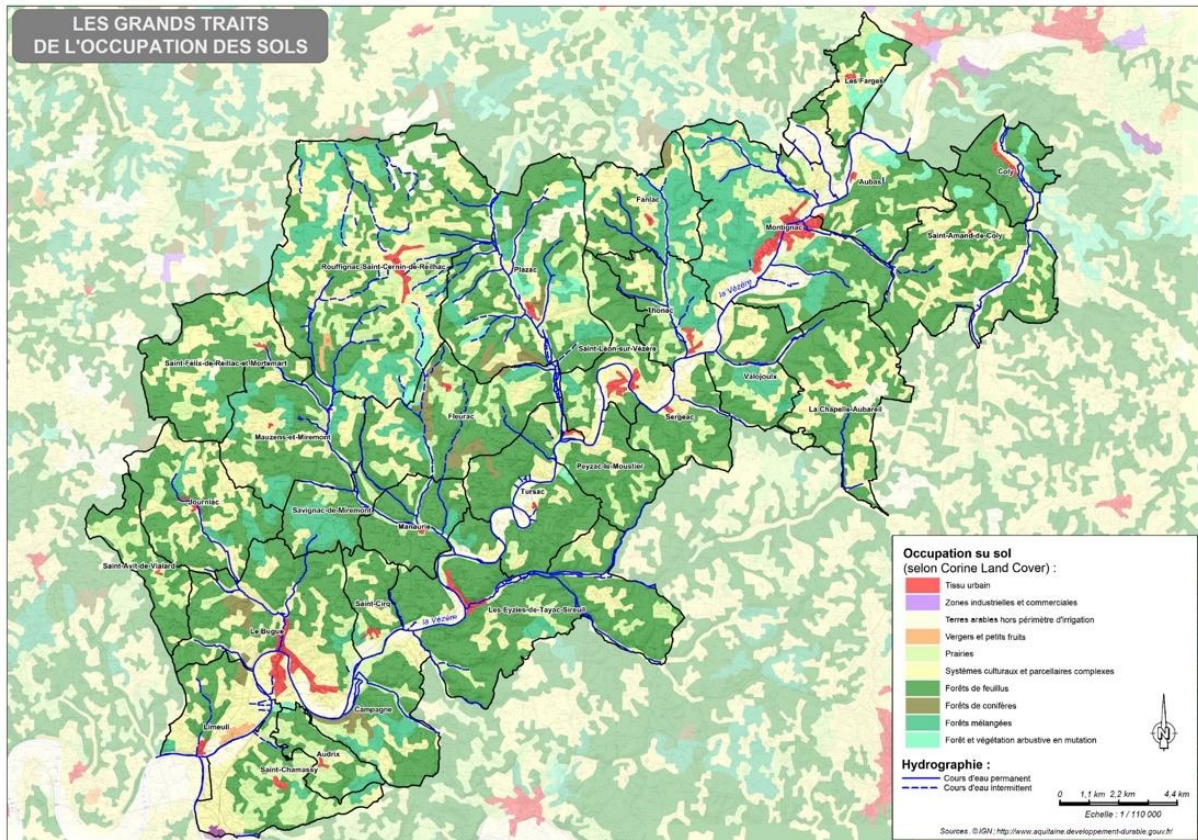
La Vézère entaille un vaste plateau calcaire ondulé, lui-même également découpé de nombreuses combes et vallons secondaires aux profils plus ou moins escarpés, l'ensemble créant des paysages exceptionnels et spectaculaires.



Carte 1 : Les unités de paysage (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

Marqué par sa **ruralité**, le territoire est localisé dans la région agricole du Périgord noir. L'agriculture qui s'y est développée est principalement liée aux clairières agricoles larges et ouvertes, orientées majoritairement vers la céréaliculture sur le plateau Nord de la vallée de

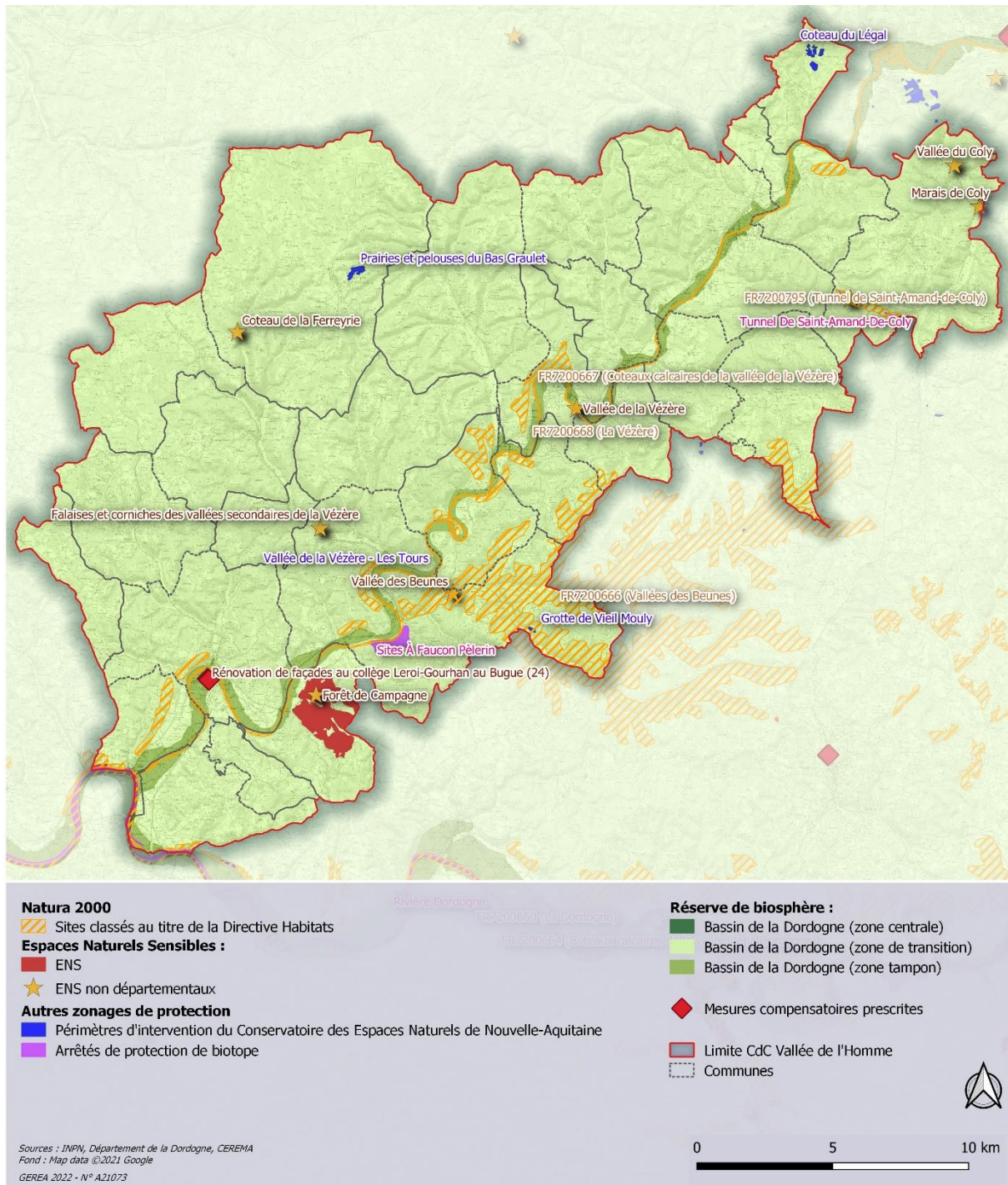
la Vézère mais également aux nombreux vallons pâturés des coteaux. L'orientation technico-économique « polyculture et polyélevage » constitue l'orientation dominante sur le territoire. La **forêt marque fortement le territoire** et est principalement composée de feuillus.



Occupation du sol (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

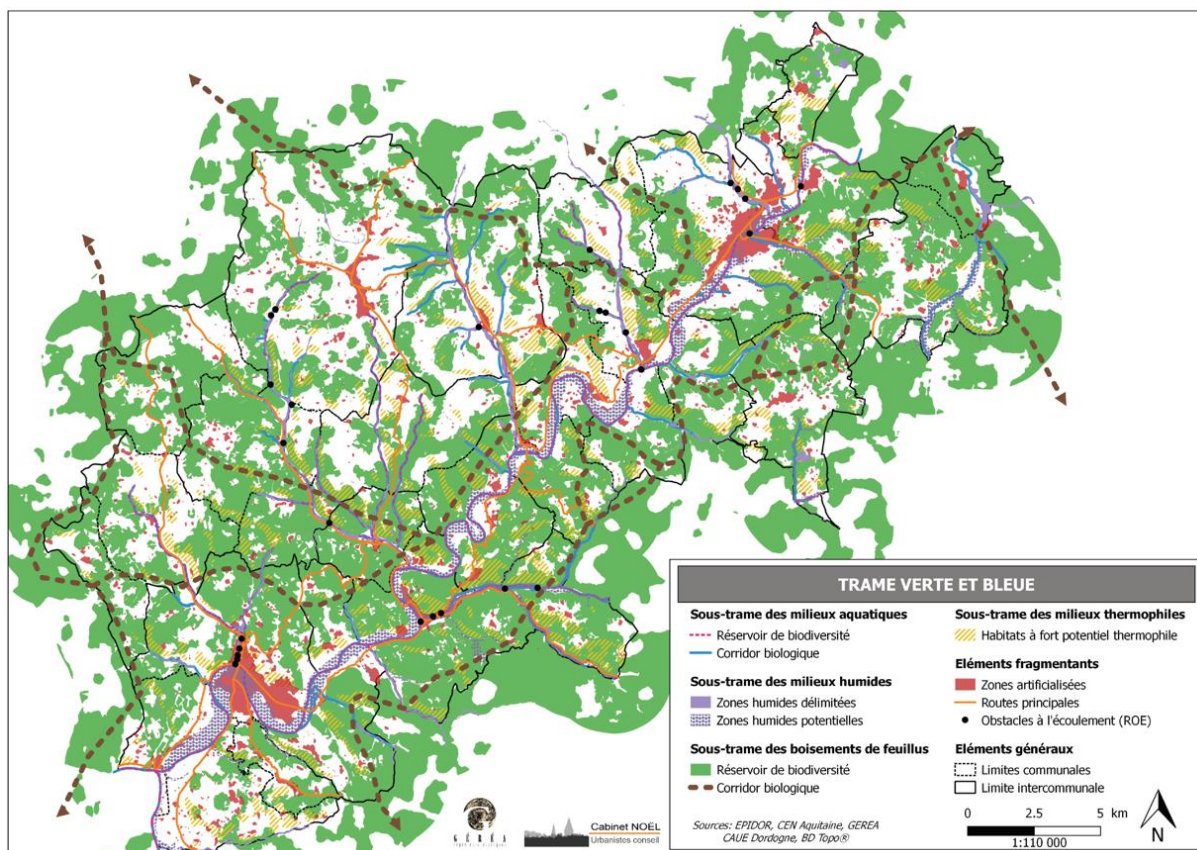
La grande mosaïque de milieux issus d'un relief contrasté introduisant une variété d'expositions, de sols et de substrats, assure également une grande diversité biologique, tant floristique que faunistique.

Le territoire est ainsi concerné par un **grand nombre de protections environnementales** (ex : ZNIEFF Coteau de Tursac, ZNIEFF Coteau Marzac, ZNIEFF Falaises de la Vézère, ou ZNIEFF Coteau des Eyzies, ou encore zone Natura 2000 Vallée des Beunes, zones Natura 2000 de La Vézère ou des Coteaux calcaires de la vallée de la Vézère).



Les zonages de protection du patrimoine naturel.

Le territoire présente des **milieux écologiques de grande qualité** (ex : trame verte des boisements, trame bleue des cours d'eau, ou encore pelouses et landes sèches calcicoles des plateaux). Le réseau hydrographique principal constitué par la Vézère est associé à un réseau dense de cours d'eau secondaires jouant un rôle majeur de liaison (corridor écologique) mais aussi de réservoirs biologiques.

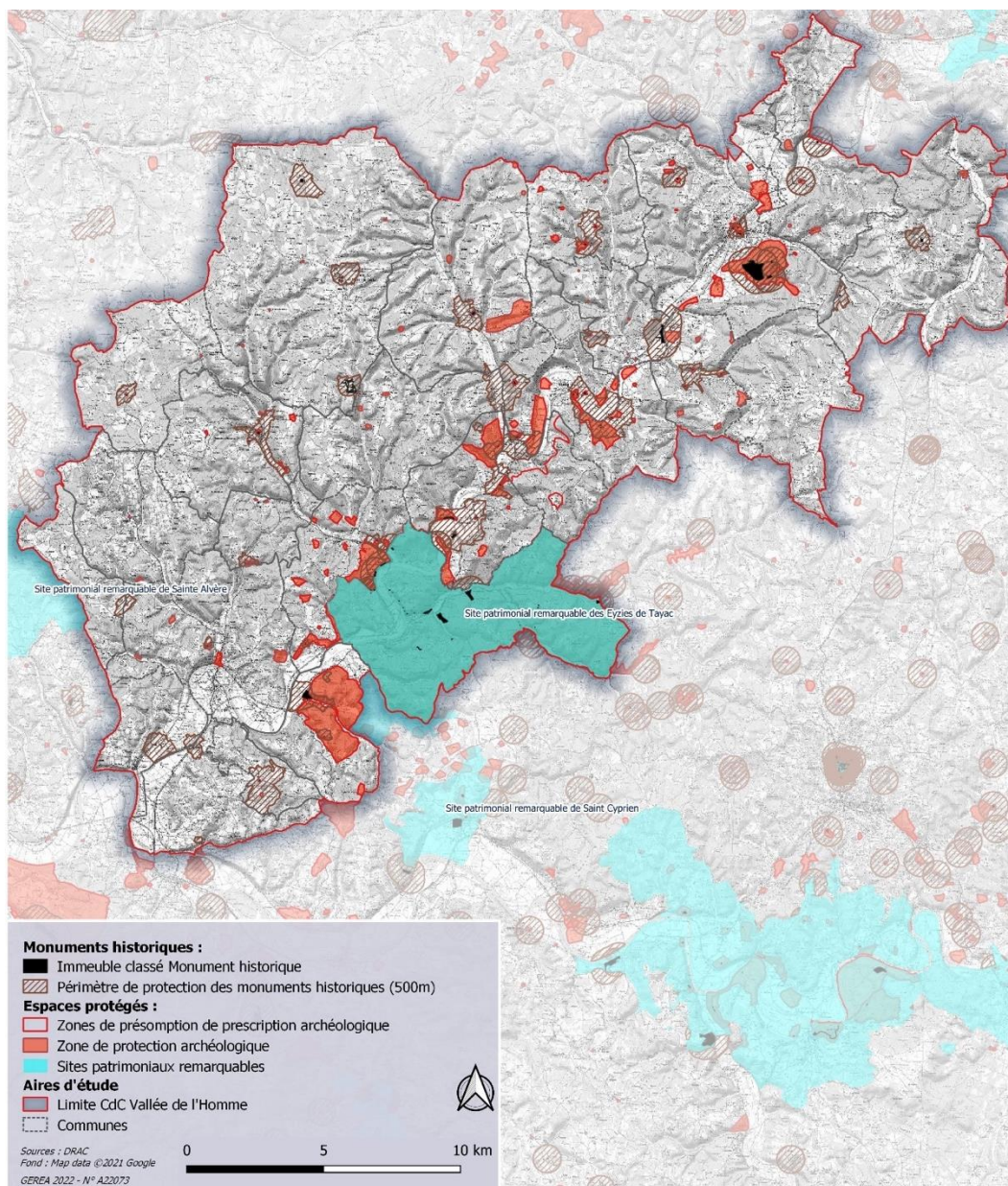


Trame verte et bleue à l'échelle du Grand Périgueux (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

La vallée révèle également un **patrimoine culturel préhistorique majeur** avec la présence de **sites inscrits au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO**, dont l'illustre **Grotte de Lascaux**.

De nombreux villages présentent une forte valeur patrimoniale, dont le village des Eyzies (Site Patrimonial Remarquable).

Le patrimoine bâti est particulièrement riche : châteaux, églises et chapelles romanes ou d'époque Renaissance, prieurés et commanderies, maisons fortes ou encore sites troglodytiques.

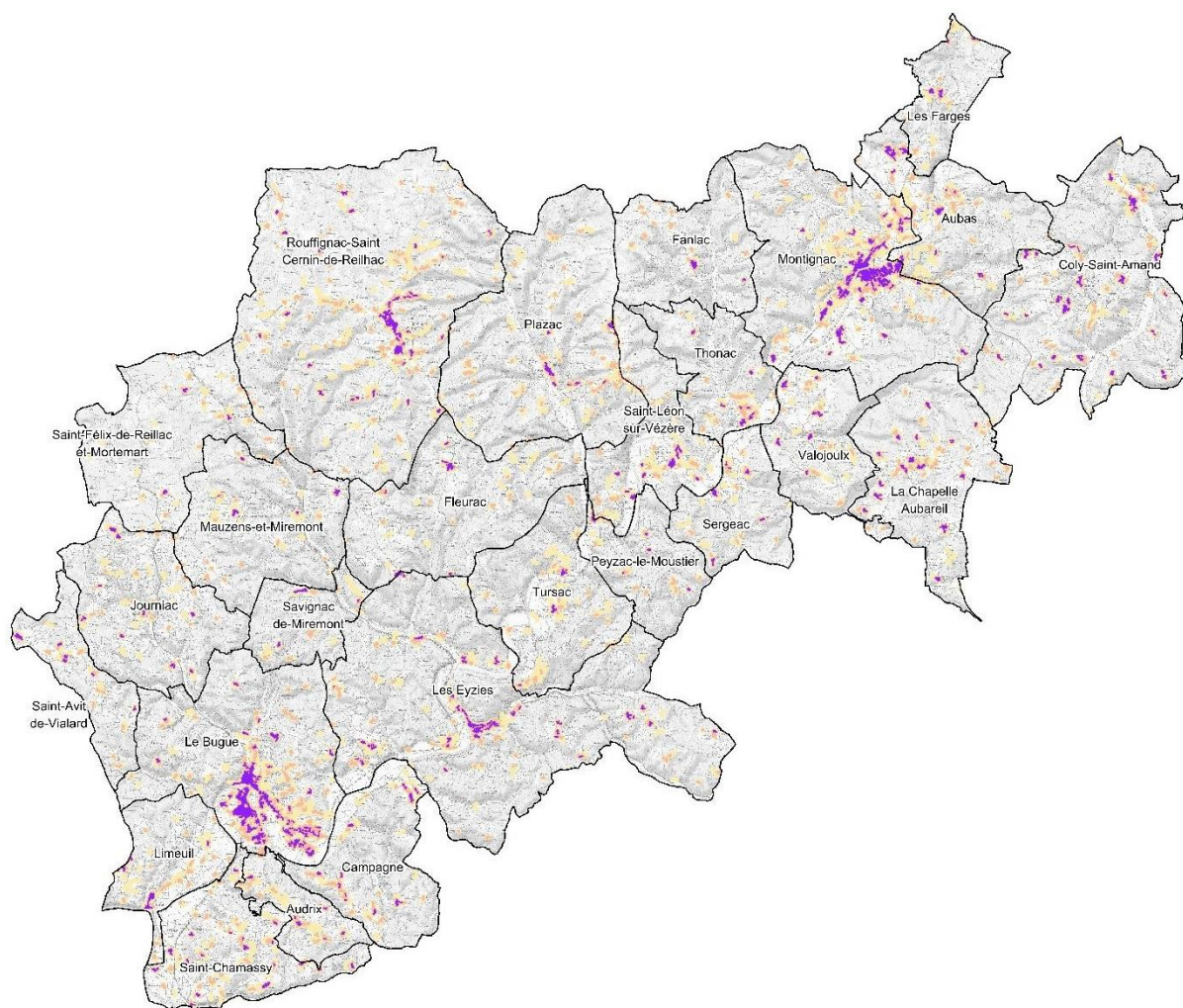


Zones d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine

Développement urbain et économique

En dehors des noyaux urbains formés par les bourgs et les principaux hameaux, l'habitat est traditionnellement très dispersé du fait des pratiques agricole et de la discontinuité des sols cultivables.

Les implantations bâties varient entre secteurs de vallée, territoire des plateaux et coteaux boisés.



Au plan économique, le territoire se caractérise par une notoriété touristique évidente (avec en particulier la grotte de Lascaux).

La part des activités industrielles y est relativement faible et l'économie locale se caractérise par de nombreux emplois tertiaires (commerces et services) et du bâtiment ; l'économie productive est pour une part conséquente issue du tissu agricole et sylvicole.

L'économie présentielle fortement présente localement, est dynamisée par le tourisme. Celui-ci est un élément majeur de la vie économique locale, outre ses emplois directs, (principalement les secteurs de l'hôtellerie et la restauration) le tourisme génère indirectement un nombre d'emplois importants pour les autres secteurs économiques et permet aussi le maintien d'une infrastructure commerciale locale conséquente.

Au plan agricole, l'orientation technico-économique « polyculture et polyélevage » constitue l'orientation dominante. Si l'agriculture peut parfois paraître en difficulté sur le territoire, comme sur une grande part du territoire national, le tourisme, via l'agrotourisme et la vente en circuits courts, participe au ralentissement du déclin et, pour certaines exploitations, à une véritable relance d'activités.

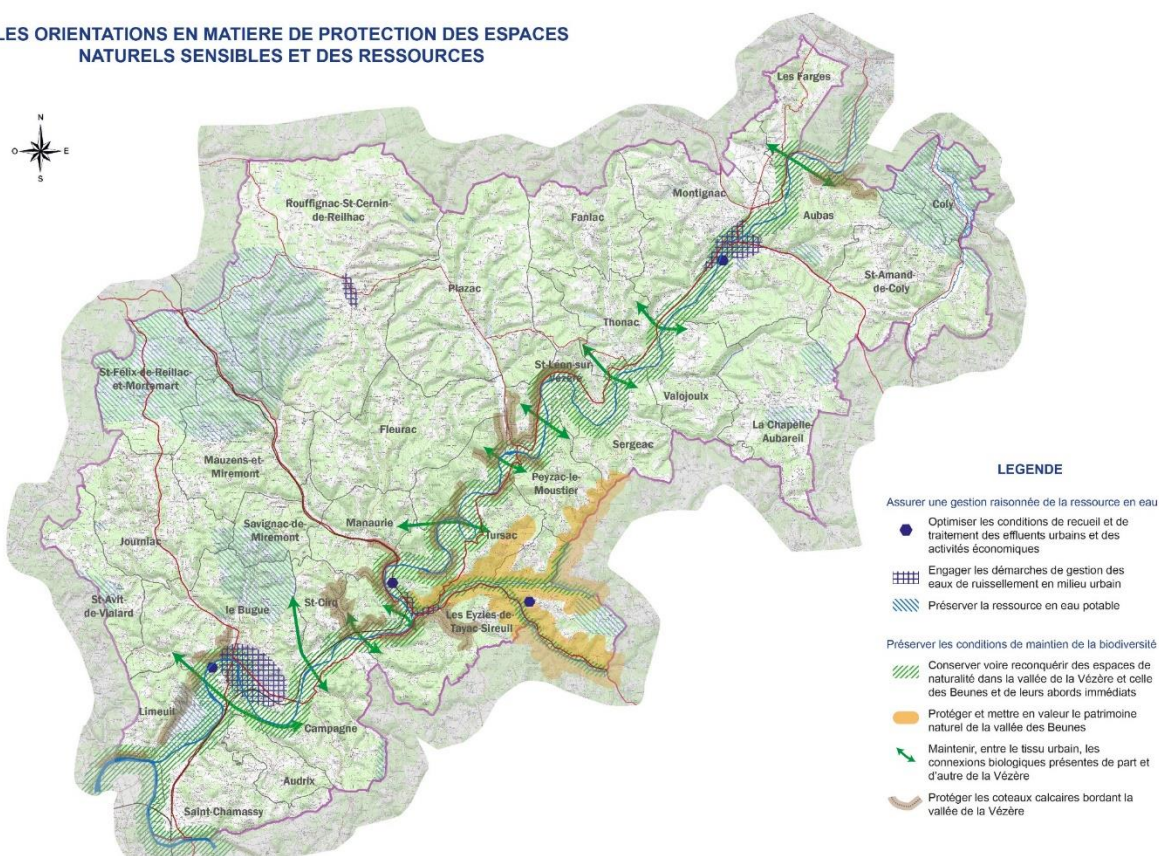
LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi demeurent inchangées :

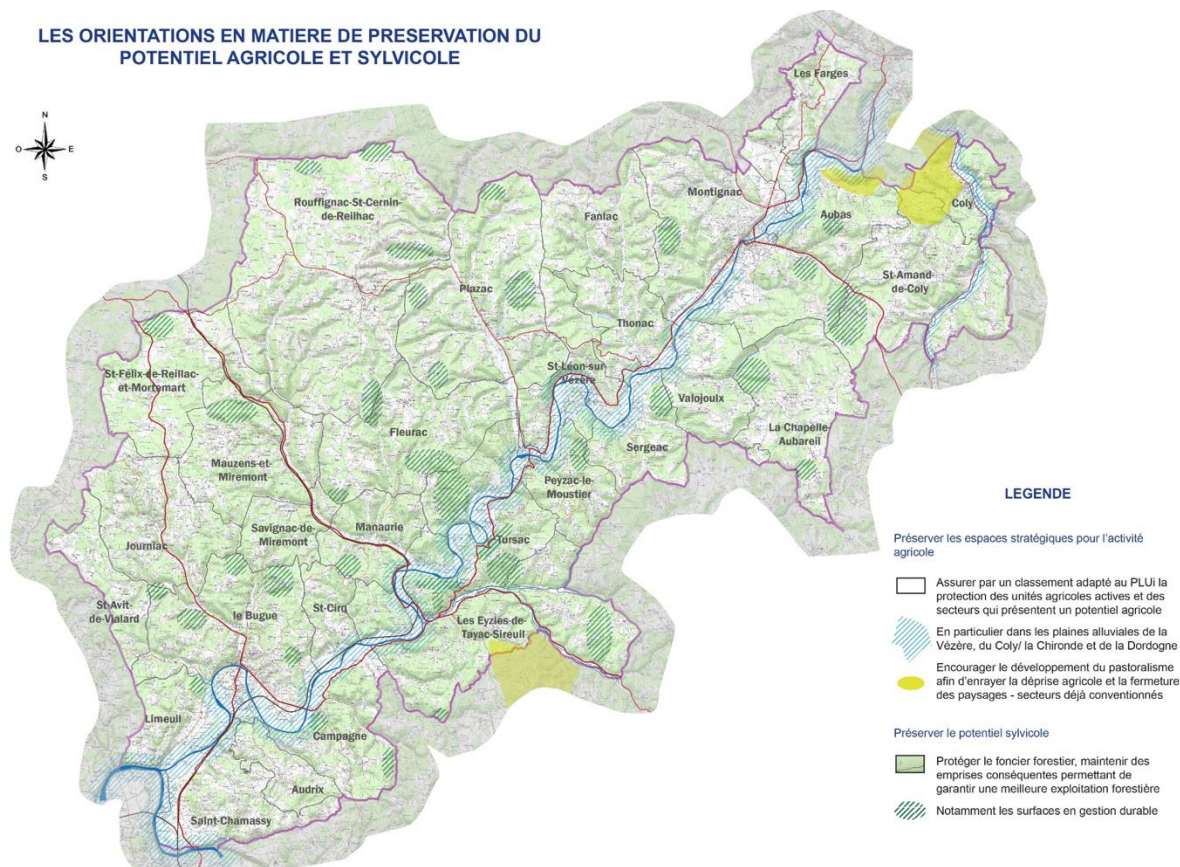
Le PADD repose ainsi sur 6 orientations principales :

1. **Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources**
2. **Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales**
3. **Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire**
4. **Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie**
5. **Favoriser tous les segments de l'économie locale, pour une plus grande autonomie du territoire**
6. **Une politique des déplacements « durable »**

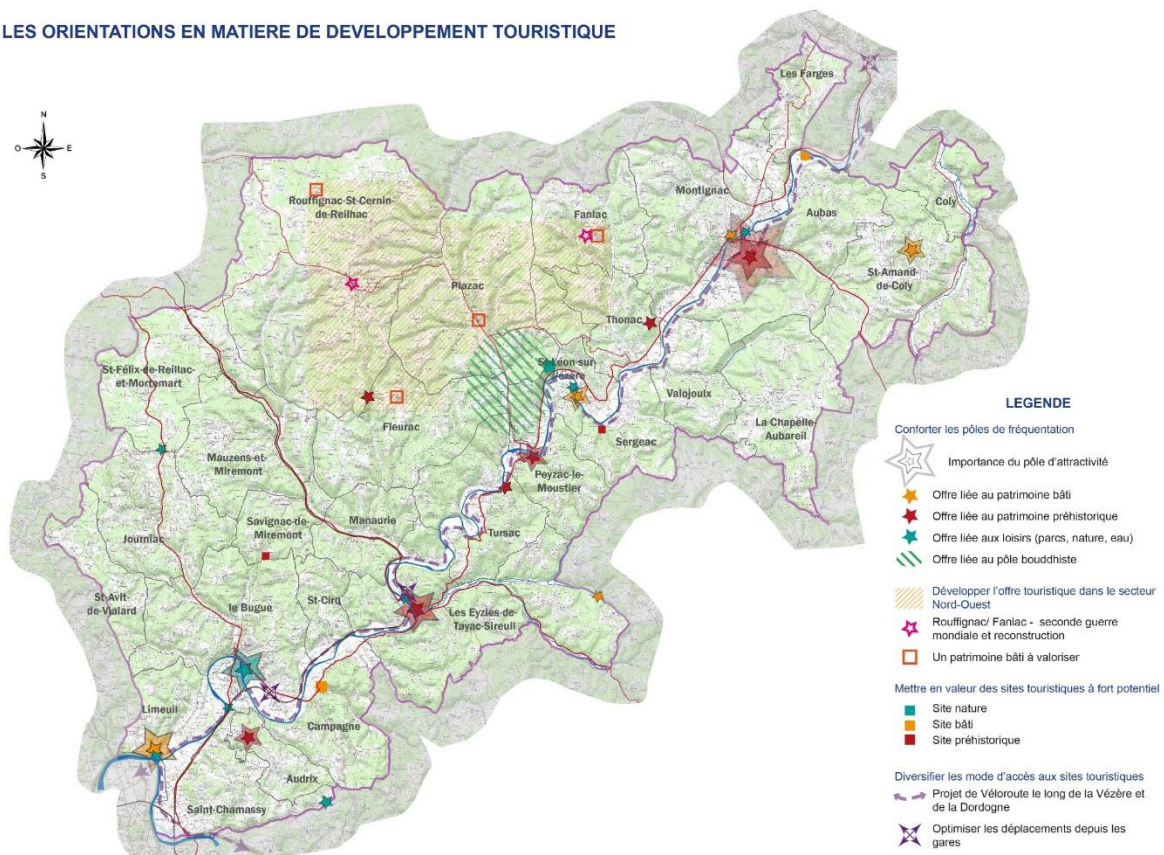
LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES



LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DU POTENTIEL AGRICOLE ET SYLVICOLE



LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée.

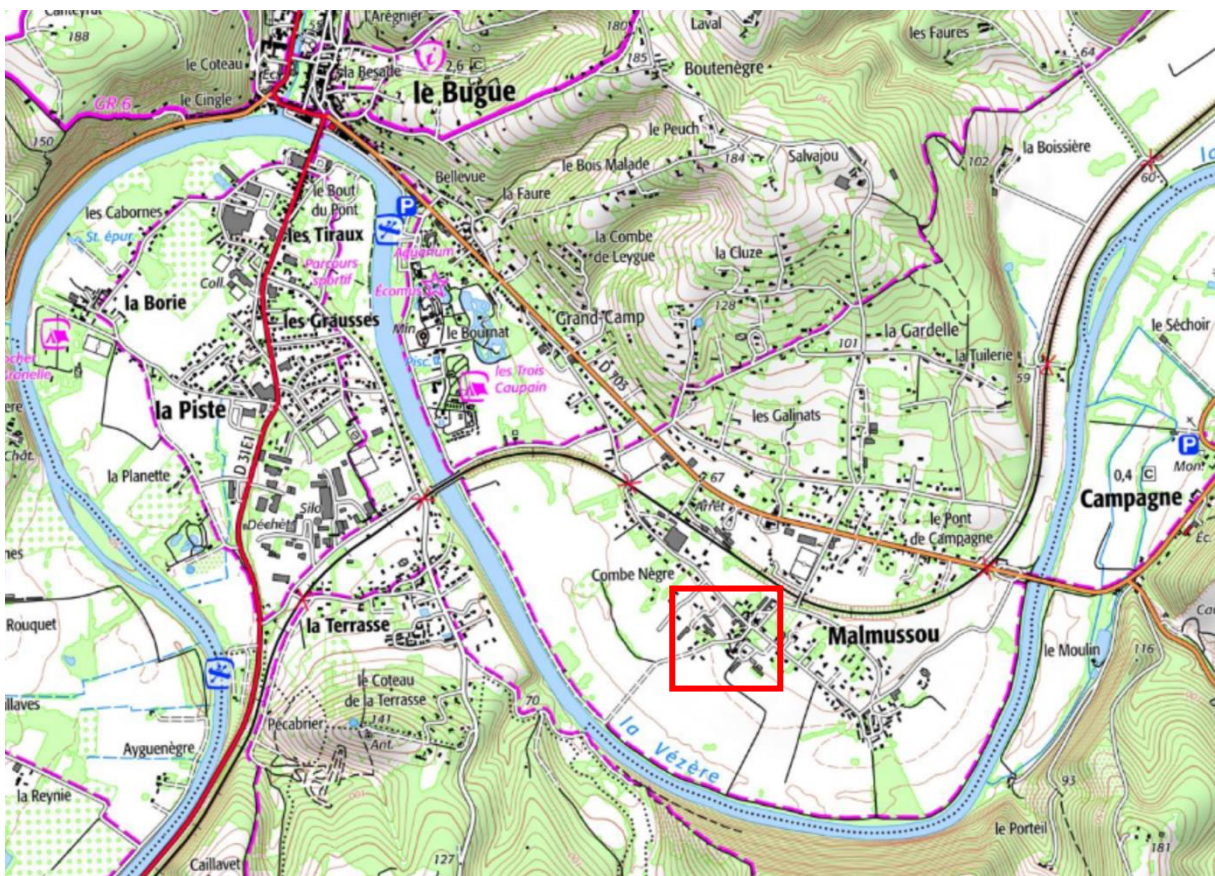
LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Localisation et caractéristiques du secteur concerné par la modification

Caractéristiques physiques et urbaines

Le projet de modification concerne la commune du Bugue et plus précisément le secteur de Combe Nègre, au Sud-Est de la commune.

Le secteur se situe dans la boucle de la Vézère et est rattaché à l'unité des paysages de la vallée, vallée large à fond plat à vocation d'accueil de l'agriculture.



Le secteur forme également un secteur d'extension urbaine du bourg du Bugue, en lien avec un développement bâti facilité par la proximité de l'axe RD.703.

Il présente un bâti résidentiel diffus, composé de pavillons récents, adossés à des constructions plus anciennes et patrimoniales.

L'ensemble forme un tissu bâti lâche et un peu composite, du fait de la présence de quelques bâtiments d'activités (dont bâtiments agricoles), en lien avec un développement bâti facilité par la proximité de l'axe RD.703.

La situation au PLUI

En relation avec le PADD, la définition du zonage a été établie en s'appuyant sur les prescriptions environnementales et urbaines.

Au plan urbain, la délimitation de l'enveloppe urbaine, et ses critères de délimitation ont été pris en compte. Le zonage urbain, conformément au PADD a cherché à privilégier le développement urbain du pôle principal constitué par le bourg du Bugue, tout en veillant à resserrer les zones d'extension urbaines périphériques.



Le zonage a ainsi intégré l'ensemble du tissu bâti diffus. Il a englobé également un ancien hameau agricole, comprenant divers bâtiments agricoles. Le PLU antérieur de la commune du Bugue avait également porté ce secteur en zone urbaine. Or il s'agit d'une exploitation agricole active.

L'évolution proposée dans le cadre de la modification

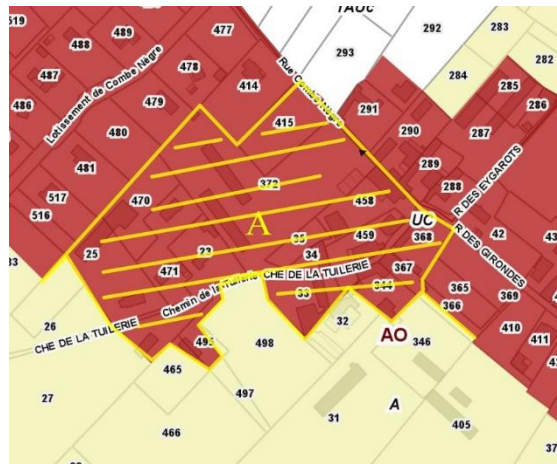
Une demande de permis de construire pour un hangar agricole a été effectuée par l'agriculteur, exploitant de l'ensemble agricole évoqué précédemment.

La demande a fait l'objet d'un refus, et a mis en exergue un zonage non adapté, compte tenu du classement du parcellaire concerné en zone à vocation urbaine UC ; le règlement de la zone UC n'autorisant pas, en matière de destinations de constructions, les exploitations agricoles.

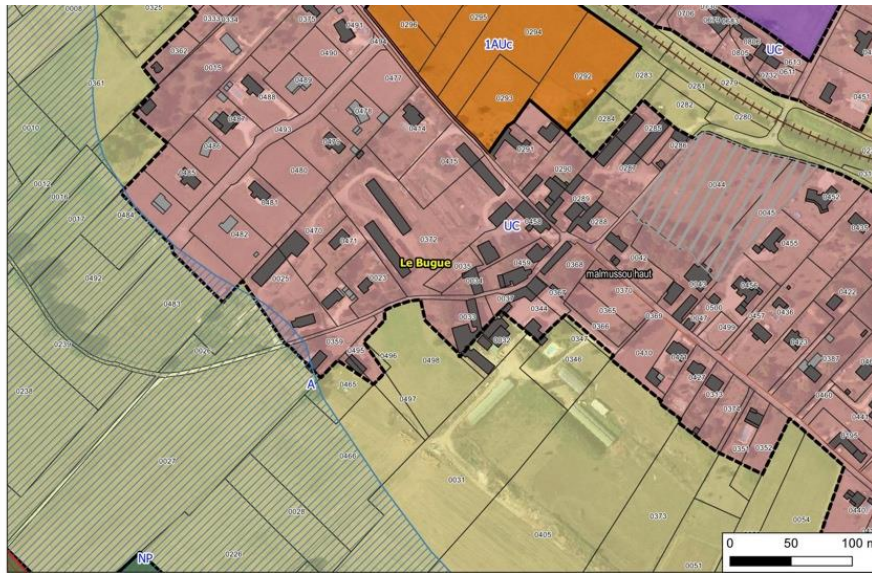
Afin de pérenniser l'activité, la collectivité souhaite rétrocéder l'exploitation en zone agricole lui permettant d'exercer son activité dans de bonnes conditions, dans le respect du phénomène de réciprocité en matière de distances à respecter vis-à-vis du bâti résidentiel en place.



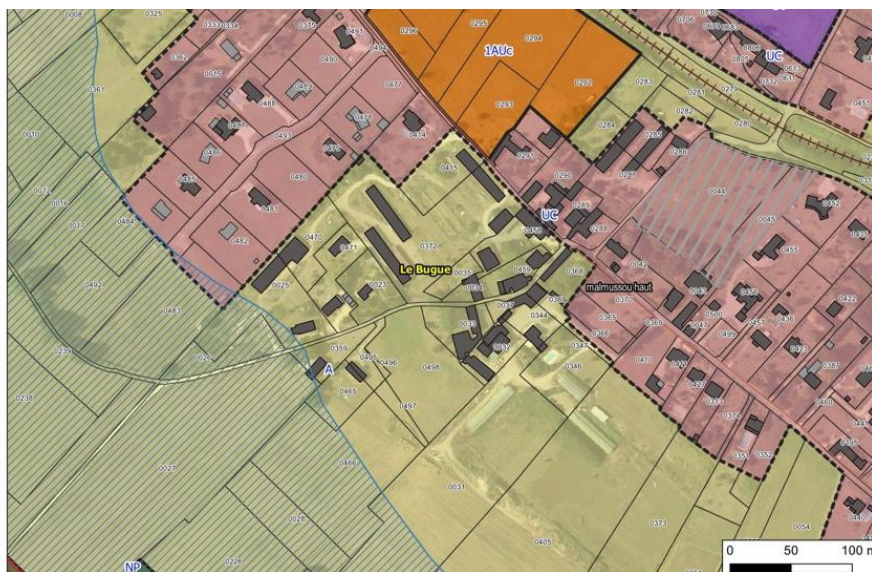
La modification consiste ainsi à retirer de la zone UC l'ensemble formé par l'exploitation agricole, au profit d'un classement en zone A.



L'évolution proposée au plan de zonage du PLUI s'établit comme suit :



Zonage au PLUI actuel



Zonage au PLUI modifié

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

L'exploitation ne présente pas d'activité d'élevage ou de cultures traitées qui pourraient présenter une nuisance vis-à-vis des habitations existantes localisées à proximité sur la zone UC.

La modification est en conformité avec l'axe du PADD qui vise à assurer la protection, par un classement en zone dédiée à l'agriculture, des unités agricoles actives et des secteurs où un potentiel agricole reste important.

Elle répond à la volonté de la collectivité de soutenir les activités agricoles en place.

La modification est positive au regard de la loi Climat et Résilience puisqu'elle permet de diminuer la consommation potentielle d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en rétrocédant en zone agricole un ensemble de **3,29 ha**.

FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, comme précisé aux articles L.153-36 et L-151-31 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la modification et de la révision, respecte les critères suivants :

- Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD.

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée.

- Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

- Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme.

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification du PLUi est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La commune du Bugue n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- 1 - Le présent rapport de présentation
- 4.1- Le plan de zonage du PLUi modifié

2 – Suivi de la procédure

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, avant l'ouverture à l'enquête publique. Leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale.