

COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

## **MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRANTÔME**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Afin de répondre aux besoins de développement de la communauté de communes du Brantômois et de la commune de Brantôme, exprimés dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme de Brantôme, les élus ont inscrit une zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques (1AUy) au lieu-dit « Puy-Laurent-Est », au nord de Brantôme.

Cependant, cette zone n'a pas fait l'objet d'orientations d'aménagement permettant de définir en détail les principes de développement de ce secteur.

En outre, une entreprise locale, propriétaire des parcelles de ce secteur 1AUy, a un projet d'implantation extrêmement urgent, pour lequel il convient de procéder à la modification telle que présentée ci-après, qui doit être soumise à enquête publique.

Or, ce projet se situe le long de la route départementale n° 675, voie classée à grande circulation pour laquelle l'article L-111.1.4 du code de l'urbanisme oblige en ce cas un recul de 75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés.

Compte tenu de la topographie contraignante et de l'intérêt de ce projet pour la commune de Brantôme, la réduction de cette marge de recul est essentielle pour permettre l'implantation de cette entreprise locale dans les meilleures conditions et ce recul ne peut être réduit que si une étude est réalisée.

L'étude développée ici a donc pour objet la définition de la distance de la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 675 ainsi que l'analyse et l'attestation de la prise en compte de l'impact du projet de construction au regard notamment :

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité architecturale ;
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En conséquence, les élus communaux et communautaires ont souhaité procéder rapidement après l'approbation du PLU à une modification ponctuelle apportant des précisions concernant l'aménagement de cette zone 1AUy de Puy-Laurent-Est (orientations d'aménagement, réduction de la bande inconstructible, adaptation du règlement des secteurs 1AU...).

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil compétent en la matière (conseil communautaire) après enquête publique à la condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article [L. 123-1](#) ;
- b) ne réduise pas 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 ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.



# COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTÔMOIS



## Modification simplifiée n°1 du PLU de Brantôme

### EXPOSE DES MOTIFS :

Le Président informe de la décision du conseil communautaire du Brantômois de procéder à une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Brantôme, à la suite d'une demande de la commune.

En effet, après quelques mois d'entrée en application du plan local d'urbanisme de la commune de Brantôme, il s'avère nécessaire de procéder à la rectification de deux erreurs matérielles.

Tout d'abord, il a été constaté un mauvais report de la bande d'inconstructibilité en zone UD sur le secteur de la Pougé. En effet, une étude dérogatoire (disponible en annexe) au titre de l'article L.111-1-4 avait été réalisée et permet de réduire cette bande de 100 m à 60 m sur la zone étudiée, ce qui est présentement le cas.

Ensuite, il est nécessaire de rajouter un article supplémentaire au règlement des zones 1AU, relatif au coefficient d'occupation du sol à appliquer dans ces zones. En effet, cet article avait été supprimé à tort lors de la modification qui a eu lieu au printemps 2009, concernant la zone de Puy-Laurent-Est.

Cette modification simplifiée, nouvelle procédure provisoire rendue possible par le décret n°2009-722 du 18 juin 2009 permet de modifier notamment des erreurs matérielles. Il y a une information au public par voie de parution dans les journaux d'un avis de modification simplifiée, par affichage de délibération communautaire lançant la modification simplifiée et l'affichage dudit avis d'information dans les lieux habituels.

La mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public pendant un mois s'est déroulée du 19 décembre 2009 au 29 janvier 2010.

Il n'y a pas eu d'enquête publique, mais un registre permettant au public de formuler des observations a été mis à disposition en mairie pendant cette période.





COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTÔMOIS

## EXPOSE DES MOTIFS :

### Modification n°2 du PLU de Brantôme

Le Président de la communauté de communes du Brantômois rappelle que l'article 2 des statuts communautaires donne compétence à l'EPCI en matière d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes.

Il précise que l'EHPAD a sollicité par courrier une modification du PLU indispensable au projet de construction de l'établissement sur les parcelles 720 et 721, situées dans la zone 1AU de la Gravière à Brantôme.

Il précise que la commune a délibéré au début du mois de septembre 2010 en soutenant ce projet et sollicitant l'engagement rapide de la procédure de modification.

Afin de permettre le projet de création d'un EHPAD sur le site de la Gravière (secteur classé 1AU dans le zonage), il est nécessaire de corriger deux problèmes au niveau du règlement des zones 1AU :

- Pour le stationnement (article 1AU 12) : le règlement du PLU prévoit une place de stationnement de 25 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, alors que dans la création d'EHPAD, la règle est plutôt d'une place de stationnement pour deux résidents, auxquelles il convient de rajouter des places pour le personnel.
- Pour le coefficient d'occupation des sols (article 1AU 14) : le coefficient d'occupation du sol actuel de 0,6 ne permet pas de construire le futur EHPAD, le projet représentant une surface utile supérieure à celle autorisée.

Pour permettre ces modifications réglementaires, il est proposé de rajouter l'indice « m » pour que la zone 1AU de la Gravière devienne 1AUm, destiné à l'accueil d'un établissement social ou médico-social.

Dans la mesure où le règlement actuel du PLU pour les zones 1AU n'est pas adapté pour des projets spécifiques du type « EHPAD », il s'agit de :

- créer un secteur 1AUm (au lieu de 1AU à la Gravière) et de le reporter sur le plans de zonage ;
- modifier le règlement pour les zones 1AU, en rajoutant, pour les articles 1AU-12 et 1AU-14, les conditions spécifiques au secteur 1AUm.

*Sont joints à ce dossier l'extrait de règlement modifié pour les zones 1AU, ainsi que l'extrait de plans de zonage.*

# COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTÔMOIS



## EXPOSE DES MOTIFS :

### Modification n°3 du PLU de Brantôme

Le Président de la communauté de communes du Brantômois rappelle que l'article 2 des statuts communautaires donne compétence à l'EPCI en matière d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes. Il précise que la commune de Brantôme a délibéré le 17 décembre 2010 pour solliciter la mise en place d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) et modifier le zonage sur un secteur particulier de la commune.

En effet, une partie du secteur des « Courrières – Font-Vendôme » est actuellement classée en zone UE dans le PLU. Pour rappel les zones UE, sont des zones englobant des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations d'équipements publics et d'intérêt général.

Deux entreprises s'étant récemment installées dans le bâtiment existant sur la zone, il convient de procéder au classement du secteur dans un classement UY, destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales, et donc plus adapté à l'évolution de la vocation de la zone.

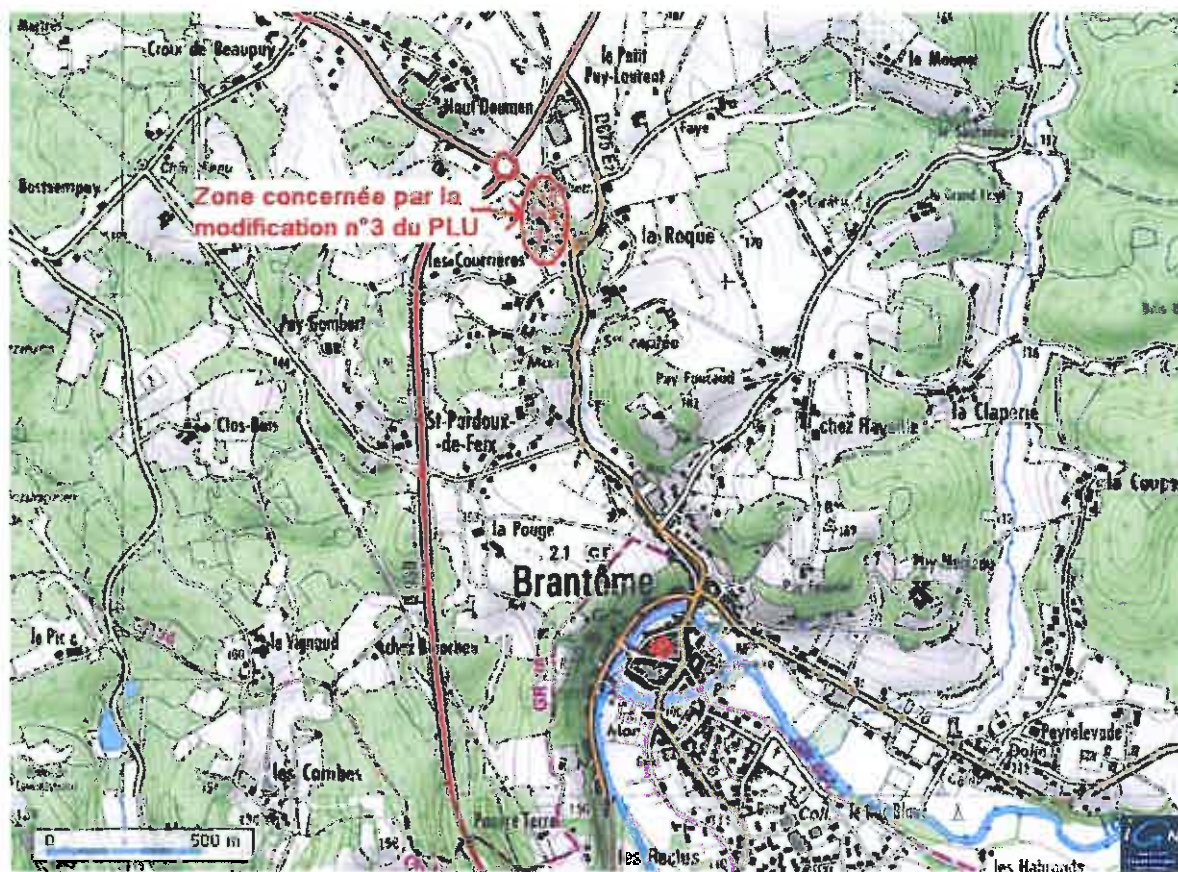
La vocation économique du secteur de Font-Vendôme est déjà affirmée par la présence d'importantes zones UY, elles-mêmes pour la plupart occupées par des entreprises.

La communauté de communes du Brantômois a d'ailleurs procédé à une modification (n°1) du PLU sur la zone 1AUU, avec modification réglementaire, étude dérogatoire de limitation de la bande de retrait par rapport à la RD 675 et orientations d'aménagement pour la zone 1AUU de Puy-Laurent, ayant permis l'accueil de la coopérative la Périgourdine sur cette zone d'environ 4 hectares. Les travaux d'aménagement de cette zone 1AUU sont en cours au moment de l'approbation du projet de modification n°3 du PLU.

Ce secteur de Font-Vendôme est d'ailleurs classé comme d'intérêt communautaire en matière d'accueil d'activités économiques.









## Plan de situation du secteur concerné :



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

Plusieurs parcelles sont concernées par ce classement en zone UE :

-  1282 : 4645 m<sup>2</sup>
-  1284 : 826 m<sup>2</sup>
-  1314 : 522 m<sup>2</sup>
-  1315 : divisée en 2 (1692 : 209 m<sup>2</sup> et 1693 : 2511 m<sup>2</sup>)
-  1316 : (devenue 1691 : 1987 m<sup>2</sup>)
-  1317 : 185 m<sup>2</sup>

Le bâtiment « Hexagone », qui se situe sur les parcelles 1282 et 1314, ne dispose plus de surfaces disponibles après l'acquisition partielle par les entreprises Spad'zone et Delage. Les aires de stationnement et d'accès se situent sur les parcelles 1317, 1284 et 1282. Les parcelles 1693 (ex 1315) et 1691 sont disponibles pour l'accueil d'entreprise(s) pour une surface de 4498 m<sup>2</sup>.

Cette modification (n°3) du PLU propose donc uniquement une modification du plan de zonage avec un classement en UY de l'ensemble de la zone UE du secteur de Font-Vendôme – les Courrières.

Aucune modification du règlement des zones UE ou UY n'intervient dans le cadre de cette modification.

Le projet propose une réduction des surfaces classées en zones UE à la hauteur de 1,0885 ha.

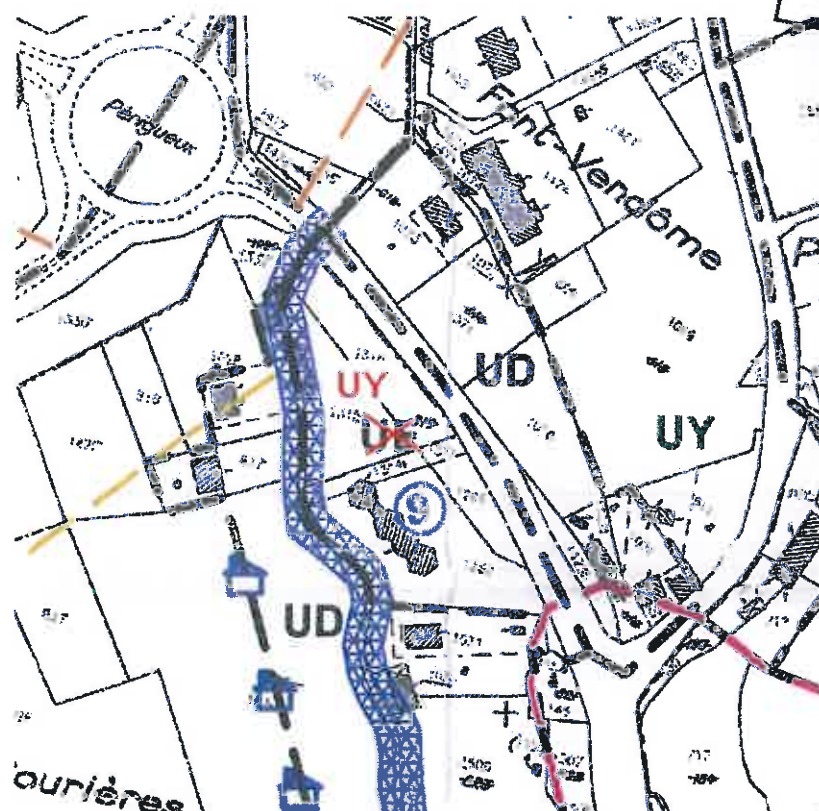
Parallèlement le projet propose une augmentation des surfaces classées en UY à la même hauteur, dont 0,45 hectare de surfaces disponibles et non urbanisées.

**Photo aérienne de la zone concernée UE (devenant UY) :**



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

**Secteur UE des Courrières – Font-Vendôme : *extrait du PLU***





DEPARTEMENT  
DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE  
BRANTOME



## Plan Local d'Urbanisme

### Révision simplifiée n°2 du PLU



COMMUNAUTE DE COMMUNES



Avril 2012

## **I – L'exposé des motifs**

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Brantôme a été approuvé par la délibération du conseil communautaire en date du 22 septembre 2008 et a fait l'objet de deux modifications et d'une modification simplifiée. Une autre modification du PLU est en cours et deux révisions simplifiées ont aussi été prescrites.

La collectivité veut procéder à des ajustements de zonages correspondant à l'identification de problèmes ou difficultés rencontrés depuis la mise en effet du nouveau PLU. Dans ce cadre, plusieurs procédures ont déjà été mises en place suivant ce qu'elles permettent.

Les procédures de révision simplifiée, et compte tenu de la durée importante de mise en place des modifications envisagées, la collectivité a souhaité dissocier deux procédures distinctes de révision du PLU afin de permettre la mise en effet plus rapide de certaines modifications de zonage sur deux secteurs prioritaires, présentées dans le présent dossier.

Le dossier de révision simplifiée n°1, en cours de finalisation, présente lui, des propositions de modifications plus générales et réparties sur l'ensemble de la commune.

Un dossier dérogatoire au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme sollicitant l'ouverture à l'urbanisation des deux zones évoquées a été réalisé et déposé conjointement pour examen de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.

Pour rappel, l'article L.123-13 du code de l'urbanisme précise qu'une **révision** peut s'opérer sous une forme **simplifiée** lorsque la révision a pour objet « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général », ou bien s'il s'agit d'un « projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

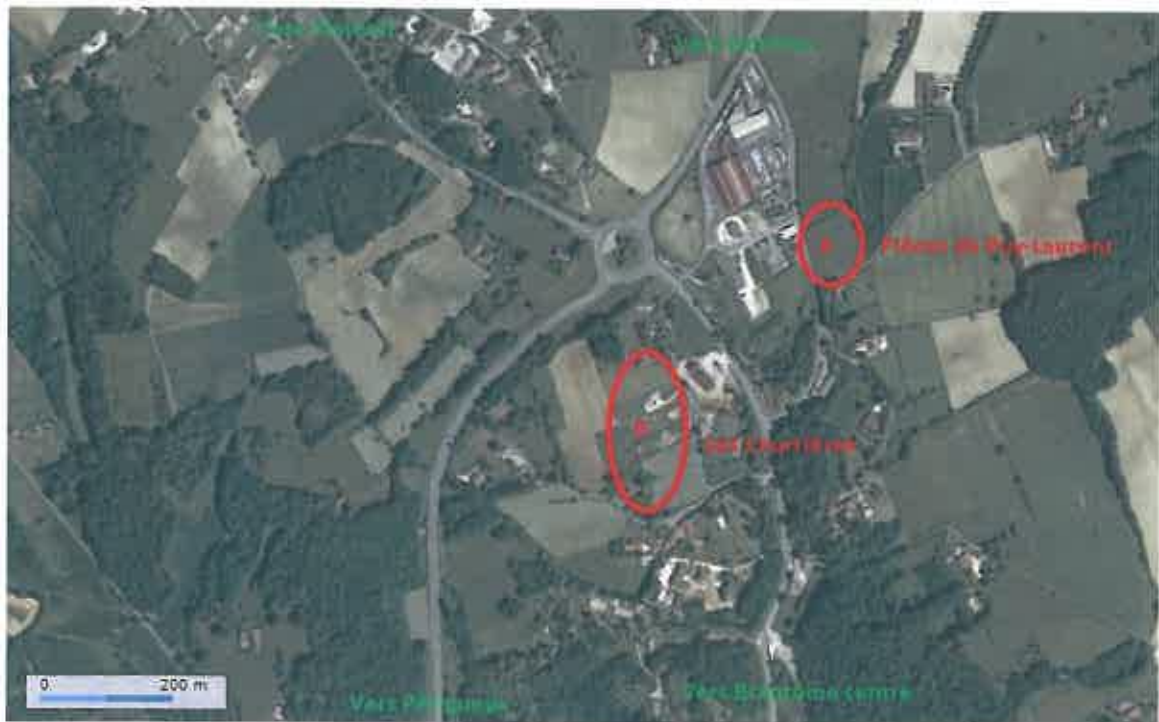
Le projet de révision simplifiée présenté, qui ne comporte pas de modification réglementaire, se situe bien dans ce dernier cadre et sollicite un changement de zonage sur deux secteurs bien déterminés détaillés ci-après :

- Puy-Laurent : extension de la zone UY de Puy-Laurent / Font-Vendôme afin d'exploiter au maximum les potentialités de développement de ce secteur ;
- Les Courrières : extension de la zone UD des Courrières afin de favoriser l'installation de nouvelles populations sur ce secteur important pour la commune.

## II – Les modifications apportées dans le cadre du projet de révision simplifiée n°2 du PLU

### 1. Situation des secteurs :

Les deux secteurs évoqués ci-dessous disposent des conditions minimales d'accès aux réseaux (eau / électricité / voirie) et se situent en dehors du périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) au nord de la commune de Brantôme.



#### A. Pièces de Puy-Laurent

Nom du secteur :

**Pièces de Puy-Laurent**

Zone actuelle : A

Proposition Révision Simplifiée n°2 PLU : UY

Motivations

Souhait de développer vers le sud la zone d'activités économiques de Puy-Laurent, dans un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques autour de Font-Vendôme.

Superficie ouverte à l'urbanisation 0,65 ha, pour accueillir 1 ou 2 entreprises.

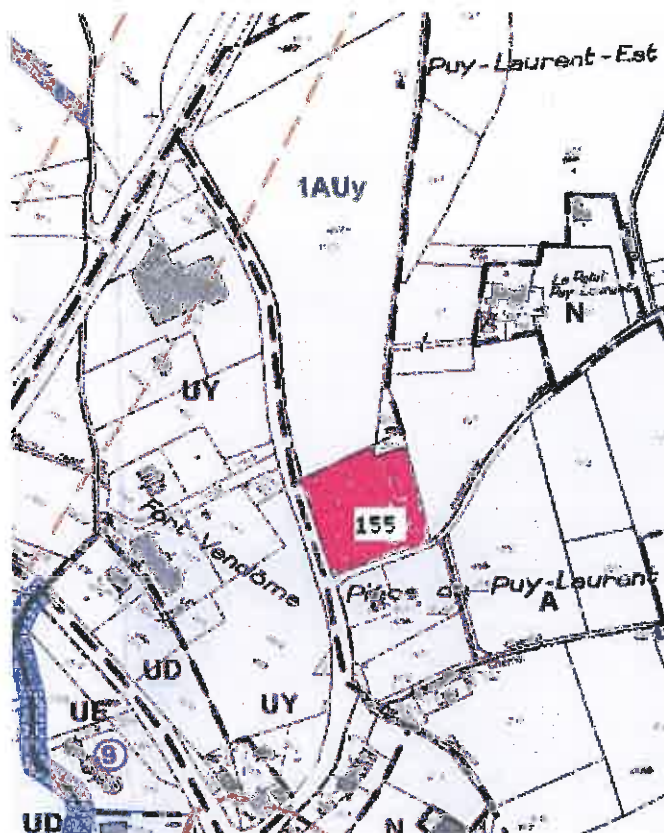
Il s'agit d'une parcelle (155) qui se situe au nord de la commune de Brantôme, en continuité des zones d'activités de Puy-Laurent (1AU) et / Font-Vendôme (UY). Ce secteur est d'ailleurs



identifié comme stratégique en matière d'activités économiques et classé d'intérêt communautaire.

Néanmoins, la parcelle est classée en zone agricole, et est actuellement en prairie. Les parcelles cultivées jouxtent la parcelle à l'est de celle-ci

Extrait de plan du zonage actuel du PLU de Brantôme



En rose : la parcelle 155 classée actuellement en zone A du PLU

Il est à signaler que cette parcelle est la dernière possibilité réelle de développement des zones liées à l'accueil d'activités économiques en continuité de la ZAE actuelle.

Le secteur a une vocation économique et artisanale bien établie et le classement en zone UY de cette parcelle ne devrait pas occasionner de nuisances trop lourdes vis-à-vis de maisons d'habitation. Il est à signaler qu'une maison existe au sud de la parcelle 155, mais qu'elle est relativement bien protégée par des arbres en bordure de la voie communale menant vers le Petit Puy-Laurent.

Cette parcelle est relativement pentue, mais cela n'empêcherait pas l'installation d'une ou plusieurs entreprises comme le montrent les aménagements réalisés avec l'installation de la coopérative La Périgourdine dans la zone 1AUy jouxtant la parcelle au nord.

Enfin, il est à signaler que cette parcelle est une propriété de la commune de Brantôme, ce qui permet de s'assurer de la volonté d'y accueillir des activités.

## B. Les Courrières

Nom du secteur :

## Les Courrières

Zone actuelle : N

## Proposition Révision Simplifiée n°2 PLU : UD

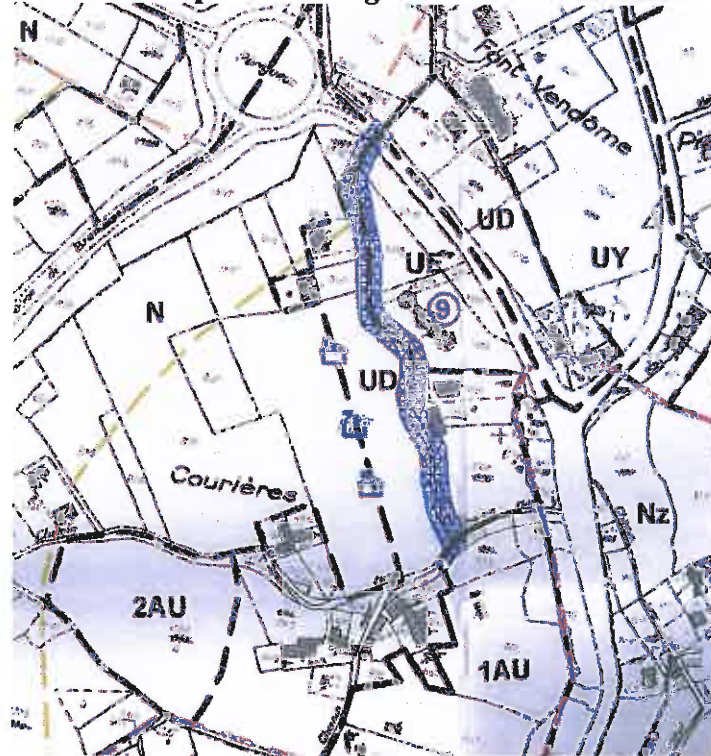
## Motivations

Demandes de propriétaires pour un classement des parcelles en UD sur une profondeur plus importante, car la limite de la zone UD a été définie de façon arbitraire, sans prendre en compte l'emplacement précis des maisons alignées (dans la zone N) et la possibilité de construction de maisons sur certaines parcelles.

### Superficie ouverte à l'urbanisation

1 ha, dont environ les deux tiers disponibles pour 3 à 4 projets de constructions.

## Extrait du plan de zonage du PLU de Brantôme



L'ouverture à l'urbanisation demandée concerne le fond des parcelles 1632, 1633, 1634 et 1635, situées au nord de la commune de Brantôme, au lieu-dit les Courrières, en continuité de la zone d'activités de Puy-Laurent / Font-Vendôme (UY). De plus, le secteur UE abritant le bâtiment l'Hexagone fait l'objet d'une modification du PLU (n°3) pour un classement en UY, renforçant ainsi le caractère artisanal et industriel du secteur, ce qui rejoint la demande précédente de classement de la parcelle 155 en zone UY sur le secteur des Pièces de Puy-Laurent.

Sur l'extrait de plan de zonage, page précédente, les parcelles 1632 à 1635 n'apparaissent pas et les maisons neuves ont été intégrées avec un petit sigle, sans que leur positionnement soit exact.

La photo aérienne, ci-dessous, permet de mieux comprendre la situation locale.

Il est à signaler qu'avant 2008, dans le cadre du plan d'occupation des sols (POS), toutes ces parcelles étaient classées comme constructibles.

**Photo aérienne : en rouge, limite reportée entre la zone UD et la zone N**



*Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)*

Pour la parcelle 1632 (au Nord), située entre deux maisons d'habitation, la proposition est d'en faire évoluer le zonage en décalant vers l'ouest la limite de la zone N, afin de permettre la construction d'une maison individuelle dans l'alignement des autres alentour.

De plus, cette proposition de décalage de la limite de la zone N jusqu'en fond des parcelles (1633 à 1636), permet aussi éventuellement une deuxième construction sur certaines parcelles ou d'offrir plus de possibilités de développement sur la parcelle 1636.

Cet espace est de toute façon déjà urbanisé, et il s'agirait aussi de permettre le renforcement du hameau des Courrières, sans que la proximité d'entreprises dans les zones UY ou UE (actuellement) ne soit une contrainte importante.



Enfin, le zonage actuel des fonds de parcelles en N ne correspond pas à des espaces boisés ou naturels remarquables, il s'agit plutôt de jardins.

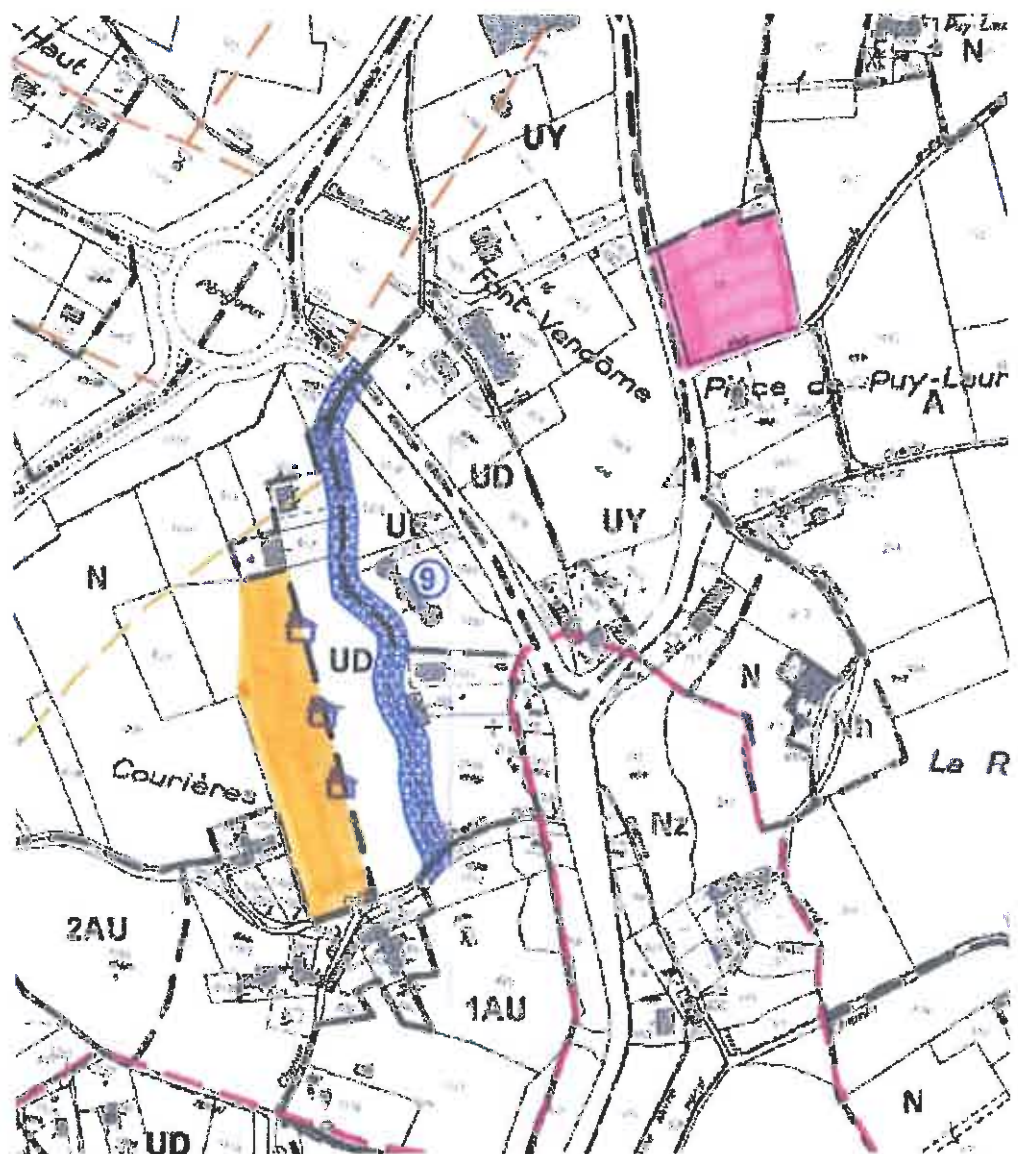
En dehors de la parcelle 1632, seule la parcelle 1636, la plus grande en taille n'est pas urbanisée à ce jour.


### C. Tableau de synthèse des nouveaux secteurs à urbaniser

Secteurs	Zonage PLU actuel	Zonage projet Révision Simplifiée	Surfaces rajoutées en U (ha)	Nouvelles possibilités	Commentaires
PUY-LAURENT	A	UY	0,65	1 à 2 entreprises	Secteur destiné à l'accueil d'activités économiques
COURRIERES	N	UD	environ 1, dont 0,7 disponibles	3 à 4 maisons individuelles	Demandes de propriétaires avec nouvelles limites

## 2. Situation des secteurs :

### A. Projet de modification de zonage :



-  Zone devenant UD
-  Zone devenant UY

B. Projet de zonage valide après l'approbation :

