

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 ».

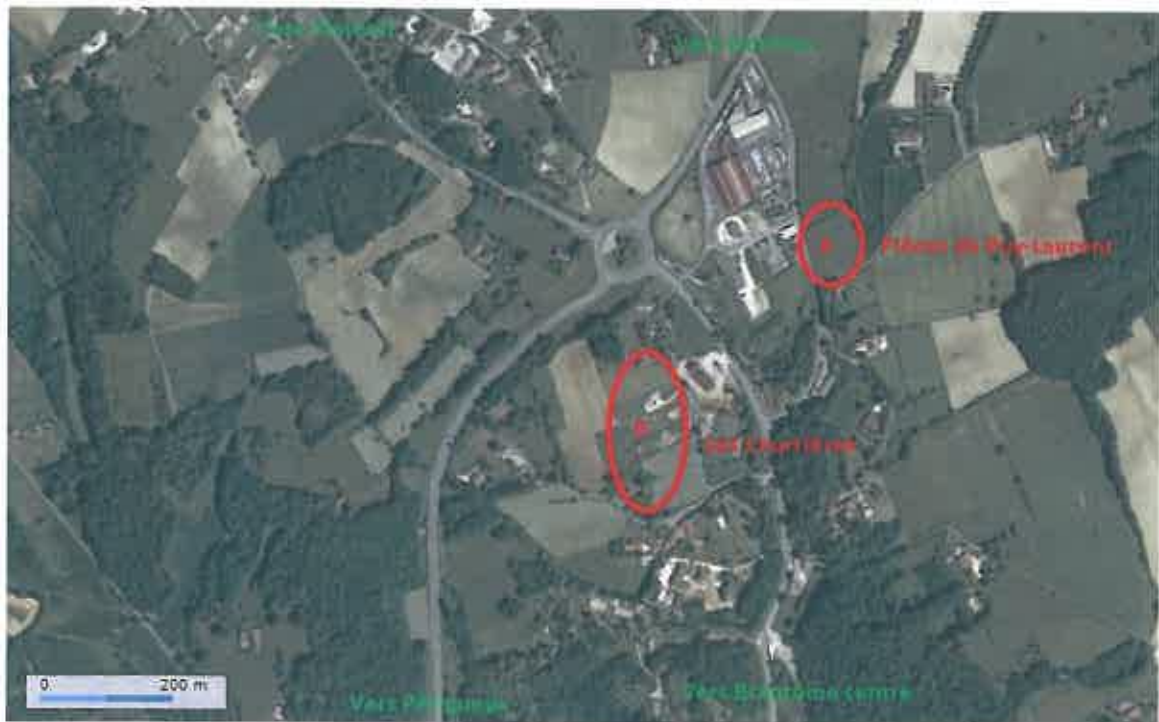
Le projet de révision simplifiée présenté, qui ne comporte pas de modification réglementaire, se situe bien dans ce dernier cadre et sollicite un changement de zonage sur deux secteurs bien déterminés détaillés ci-après :

- 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.

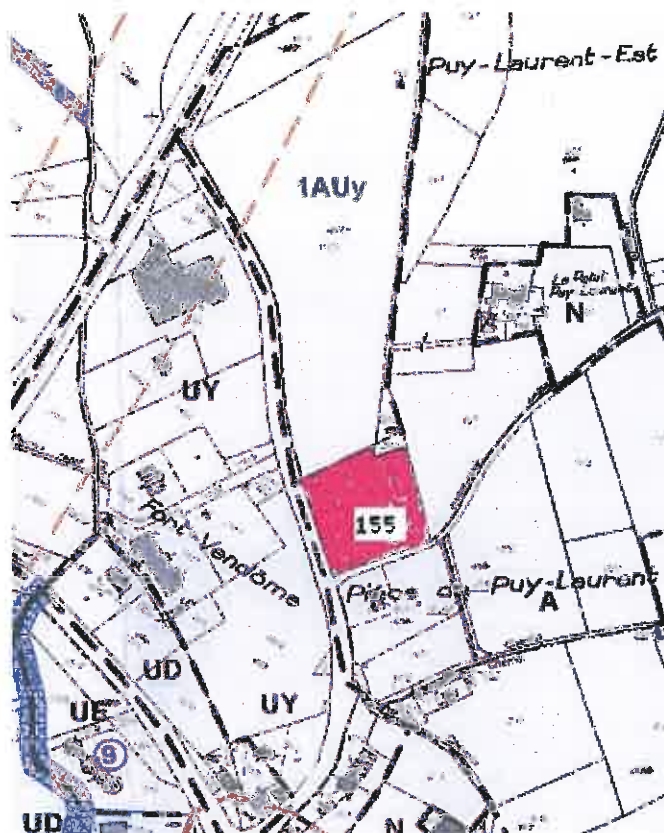
Superficie ouverte à l'urbanisation 0,65 ha, pour accueillir 1 ou 2 entreprises.

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

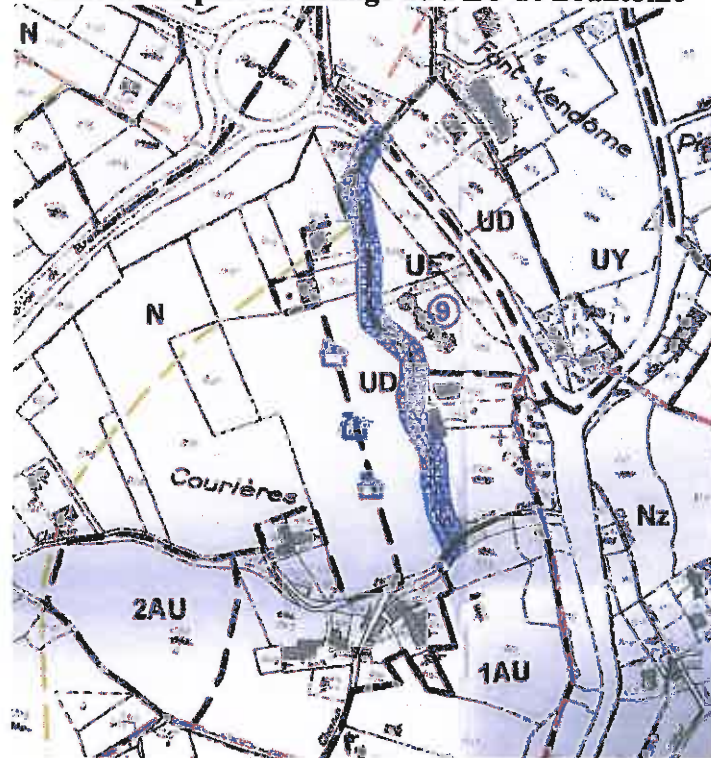
Motivations

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

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.

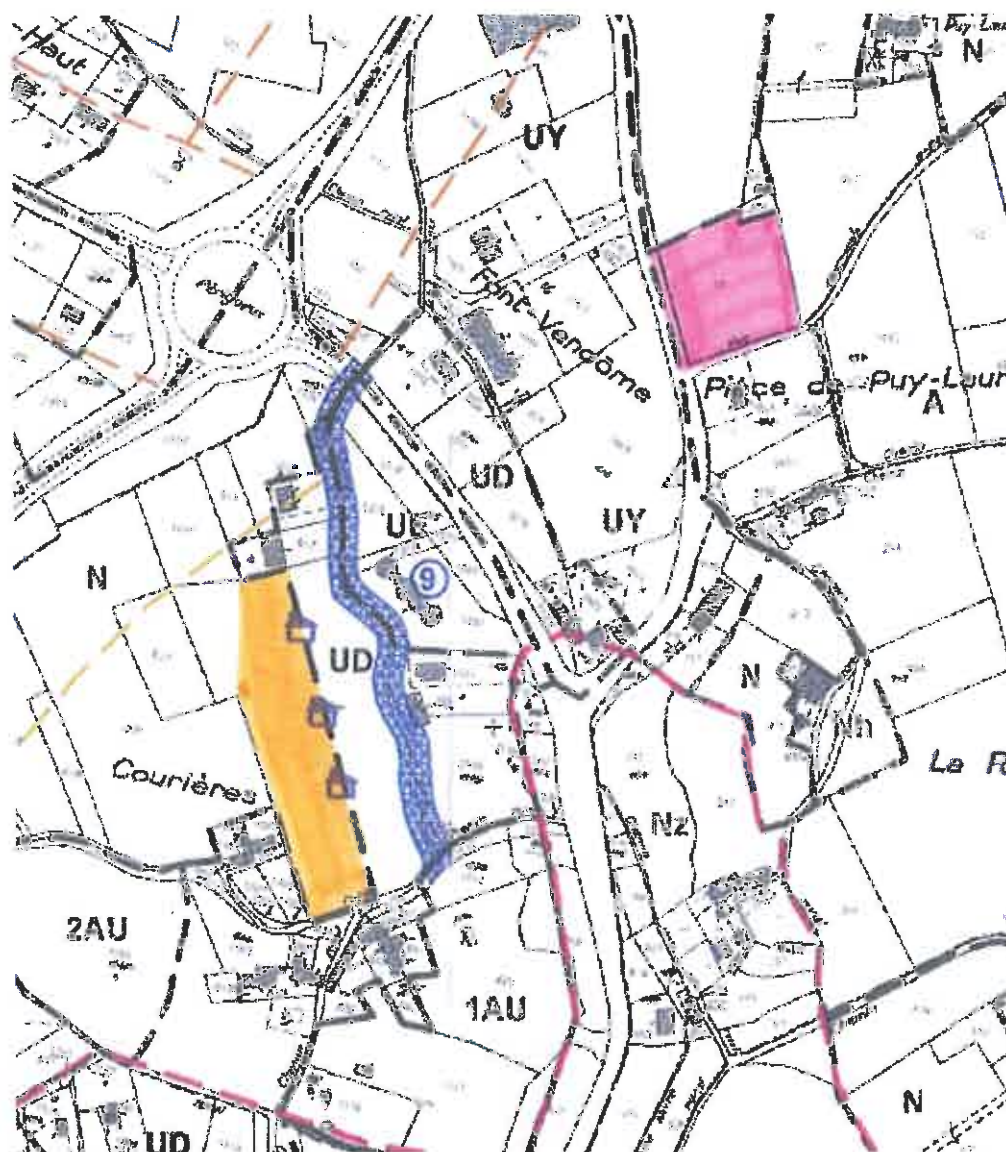
En dehors de la parcelle 1632, seule la parcelle 1636, la plus grande en taille n'est pas urbanisée à ce jour.

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 :

