

PLUi Montagne Montravel et Gurson

Procédure de modification simplifiée du PLUi

Tableau de prise en compte des avis PPA et CDPENAF

	Libellé du changement	Commune	Avis DDT (délégation territoriale du Bergeracois)	Chambre Agriculture	Département	CDPENAF	Précisions et suites données par les Communes et la CDC	
Rectification d'erreurs matérielles	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng : erreur matérielle (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel	Cette évolution du PLUi ne saurait donc être considérée comme une erreur matérielle, mais comme la modification du périmètre initial du sous-secteur Ng. la justification de cette démarche ne doit pas être apportée par l'existence d'une erreur matérielle. Le dossier devra donc être modifié en ce sens à l'issue de sa mise à disposition auprès du public				L'évolution de la zone Ng sera repositionnée au rapport de présentation de la modification dans le chapitre « modifications du zonage ». Pour précision, le secteur Ng ne constitue pas un STECAL (Cf RP II du PLUi approuvé page 76).	
	Changement de zonage de NP en NThl : erreur matérielle (gîte et activité touristique en activité)	Saint Antoine de Breuil	là encore l'erreur matérielle ne peut être invoquée pour justifier l'évolution du document d'urbanisme. Il s'agit en l'occurrence de la délimitation d'un nouveau STECAL qui devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF.	Défavorable		défavorable à l'unanimité car jouxte parcelle agricole et des bois	L'évolution avec classement en secteur Nthl peut être repositionnée au rapport de présentation de la modification dans le chapitre dédié à la création de nouveaux STECAL. Cette évolution a fait l'objet d'une présentation en CDPENAF. Voir Annexe 1 , la zone NTHL est construite avant le PLUi en 2016, la parcelle qui touche la zone appartient aux mêmes propriétaires donc il est facile de laisser une bande de non traitement. Il n'y a que deux gîtes de 6 personnes à la lisière. Les cheminements permettent d'accéder facilement aux gîtes. La protection incendie est correcte et la zone est en bordure de la zone boisée. Voir si la zone pourrait être diminuée pour ne prendre que les deux gîtes et éviter d'autres constructions, compte tenu de la présence d'une zone boisée (voir plans).	
Corrections du règlement écrit	Modification pour les agrandissements des habitations pour les petites habitations	toutes les communes	pas de remarque	défavorable		avis défavorable pour les deux modifications car vont au-delà des seuils préconisés par la CDPENAF qui s'appliquent à tous les EPCI depuis 2016.	La règle d'extension de 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant est la règle actuelle du PLUi approuvé. Il n'y a donc pas d'évolution. Il est simplement proposé une règle alternative afin de ne pas pénaliser les petites constructions. La modification pour les petites habitations est maintenue car la CDPENAF admet que son règlement devrait être revu car cette modification n'entraîne pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier dans la mesure où l'extension est dans la continuité du périmètre de l'habitation.	
	annexes à 30 mètres au lieu de 20 mètres	toutes les communes	pas de remarque	défavorable			La CDC suit les recommandations de la CDPENAF. Suppression de la demande. A réexaminer	
STECAL	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	Carsac de Gurson	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie		défavorable à l'unanimité, risque incendie	CF Annexe 2 - La CC maintient le projet de STECAL dans la mesure où la protection incendie de la zone est suffisante ; les propriétaires vont par ailleurs amener l'eau courante. Les propriétaires s'engagent à ne pas construire d'habitat en plus de la yourte. Cette yourte est à usage associatif et de formation, et non d'hébergement. Les propriétaires s'engagent à élargir le chemin d'accès pour permettre l'accès aux pompiers. Un parking pour les formations sera réalisé à proximité de la maison (en bordure de route) afin qu'aucun véhicule ne soit à proximité de la yourte. La superficie du secteur de zone pourrait être diminuée car la yourte fait 70m², cela permettrait aussi de diminuer la partie à protéger (0,14 au lieu de 0,19 ha). La zone en bordure de la yourte sera régulièrement nettoyée pour ralentir la propagation d'un éventuel feu.	
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	Carsac de Gurson	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie	Le projet est desservi par la voirie communale « route du Brandeau » dont le débouché sur la RD32 dispose de distances de visibilité très insuffisantes côté droit. En effet, une haie de cyprès ainsi que le talus gênent la visibilité qui est réduite à 50 mètres. Dans ces conditions, il n'est pas souhaitable d'augmenter le trafic à cette intersection.	défavorable à l'unanimité, risque incendie	La CDC suit l'avis de la CDPENAF et retire la demande du dossier.	
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau	doit passer en CDPENAF				favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Grand Jar : modification du zonage de N en NThl parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint Gerard Des Coprs	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie			défavorable à l'unanimité, risque incendie	CF Annexe 3 Maintien du projet de STECAL . En effet mise en place par le propriétaire d'un bassin pour la protection incendie en liaison avec les services de la chambre d'agriculture.
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	Saint Gerard Des Coprs	doit passer en CDPENAF				favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Modification du zonage de NT en NThl parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	Saint Rémy sur Lidoire	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie		Pour ce secteur, aucun accès ne sera autorisé sur la RD33. La desserte sera réalisée par la voirie communale.	défavorable à l'unanimité, risque incendie	La CDC suit l'avis de la CDPENAF et retire la demande du dossier.
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélines	doit passer en CDPENAF				favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	Vélines	doit passer en CDPENAF		l'emprise du projet impacte directement une terre agricole exploitée et déclarée à la PAC (en vigne). De plus, ce projet risquerait d'avoir un impact sur la zone de non traitement des vignes riveraines du projet. Nous émettons donc un avis défavorable .		A l'unanimité défavorable : Impact sur les parcelles agricoles et risque de conflit entre l'activité touristique et l'activité agricole	CF Annexe 4 La propriétaire s'engage à laisser une bande de non traitement dans les parcelles de vignes qui jouxtent le projet car les vignes lui appartiennent. Les vignes doivent être obligatoirement restructurées donc arrachées à court terme. Elle possède un vignoble assez conséquent et elle laissera une bande pour ne plus avoir de vignes autour du projet car elle privilégie le projet de tourisme sur ce secteur. Donc maintien du projet de STECAL au dossier. Voir autres explications dans l'annexe 4.
	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851- 2853 ; 2889-2896	Villefranche de Lonchat	Relève d'une procédure de modification classique				Reporté dans une modification de droit commun	

PLUi Montagne Montravel et Gurson

Procédure de modification simplifiée du PLUi

Tableau de prise en compte des avis PPA et CDPENAF

Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de N en Ne parcelle C 2924 (extension du zonage lié au parc public existant)	Villefranche de Lonchat				OK
	Site du parc animalier – passage de NTh et NThl en NTh1	Villefranche de Lonchat	passage de Nth et Nthl en Nth1 : s'agissant de 6 STECAL cette modification devrait être traitée dans le paragraphe 111.3 « création et modification des STECAL »			Il n'y a pas de modification des STECAL, NTh et NThl, dans leur délimitation. Il s'agit seulement d'une modification réglementaire avec une augmentation de l'emprise au sol. Cette évolution réglementaire a fait l'objet d'une passage en CDPENAF.
	Modification du zonage de UE en UB parcelle E 2581	Saint Martin de Gurson				OK
	Modification du zonage de UE en UBa parcelles AH 217 ; 220 ; 334- Inversion des zones 1AUb et 2AU dans le bourg	Saint Antoine de Breuil Saint Vivien	Relève d'une procédure de modification classique			Reporté dans une modification de droit commun
Suppression et création d'ER	Suppression de l'ER n°2	Carsac de Gurson				Vu que la création de l'ER doit être réalisée dans une autre procédure et que notre demande porte sur le déplacement de l'ER, nous ne prenons pas le risque de le supprimer sans pouvoir le recréer et le reporter dans la modification de droit commun
	Suppression des ER n°6 et n°10	Lamothe Montravel				OK
	Suppression de l'ER n°1	Saint Martin de Gurson				OK
	Suppression de l'ER n°4	Vélines				OK
	Suppression des ER n°3, n°4 et n°5	Villefranche de Lonchat				OK
	Ajout d'un ER parcelle A 393 en remplacement de l'ER n°2	Carsac de Gurson				Reporté dans une modification de droit commun.
	Ajout d'un ER parcelle B 577 (création parking)	Saint Seurin de Prats				Reporté dans une modification de droit commun.
	Ajout d'un ER parcelle AB 235 (création parking et espace public)	Nastringues	La création d'emplacements réservés entraîne une réduction des possibilités de construire. Cette évolution relève donc de la procédure de modification classique.			Reporté dans une modification de droit commun.
Ajout de changements de destination	Remise en place de l'ER n°6 (élargissement et sécurisation voirie) : ER existant dans le PLUi approuvé qui n'a pas été acquis au moment d'une première vente – la commune souhaite le remettre.	Saint Vivien				Reporté dans modification de droit commun.
	Ajout d'un ER parcelle AB 176 (bâche incendie)					Reporté dans modification de droit commun.
Ajout de changements de destination	39 au total	Bonneville, Lamothe Montravel, Montcaret, Nastringues, Saint Antoine-de-Breuilh, Saint-Martin-de Gurçon, Saint Méard-de-Gurçon et Villefranche-de Lonchat.	38 bâtiments sur 8 communes. Il existe actuellement	SAINT MEARD DE GURÇON, lieu-dit « Marousseau », parcelle AW 237 et 244 : avis défavorable car ces deux changements de destination impacteraient un plan d'épandage agricole (en augmentant les zones d'exclusion existantes) et risqueraient de générer une zone de non traitement sur une surface cultivée.		CF Annexe 5 Saint Meard, la SCEA indique que le plan d'épandage et la zone de traitement seront modifiés pour respecter les normes, donc pas de risque de conflit avec l'activité agricole, voir courrier dans l'annexe 5. Maintient du changement de destination.
	Modification d'OAP+30:33	Carsac de Gurson				Reporté dans modification . Sera traité dans le même temps la question de l'ER N° 1.
Modification d'OAP	Saint Vivien (OAP sur le 2AU qui devient 1AU)	Saint Vivien	devra être présenté dans une autre procédure (modification de droit commun)			Reporté dans modification de droit commun.
	Villefranche de Lonchat (transformation d'un zone 1AUC en UC)	Villefranche de Lonchat	devra être présenté dans une autre procédure (modification de droit commun)			Reporté dans modification de droit commun.

La procédure en cours est une modification simplifiée. La DDT a alerté sur le fait que certains éléments du dossier, juridiquement parlant, doivent faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun.