



VERDI

Plan Local d'Urbanisme de Ménésplet

Modification simplifiée n°3- notice explicative

Verdi Conseil Sud Ouest
Siège social : Bâtiment B – 13, rue Archimède CS 80083
33693 Mérignac Cedex Tél. 05.56.00.12.81
conseilsudouest@verdi.fr

SAS au capital de 300 000€ ·
SIRET 443 422 605 00099 RCS BORDEAUX · APE 7112B
TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

SOMMAIRE

1 Preamble	1
1.1 Cadre juridique de la modification simplifiée d'un PLU	2
1.2 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU	3
2 Les différentes procédures opérées sur le PLU	5
3 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée	7
4 Compatibilité de la modification simplifiée n°3 du PLU avec le PADD	11
5 Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU	13
5.1 Modification du règlement écrit	14
5.2 Modification du règlement graphique	15
6 Liste des modifications de la modification simplifiée	16

Liste des figures

Figure 1: Déroulement schématique d'une modification simplifiée	4
Figure 2 : bâtiment à identifier en changement de destination (parcelle parcelles G120)	9
Figure 3: Nombre total de logements créés sur la commune de Ménesplet depuis 2013 (source : Sitadel)	10
Figure 4: extrait du PADD du PLU de Ménesplet	10



1 PREAMBULE

1.1 CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ménesplet. La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

- Article L-153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Article L-153.46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.
- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Considérant :

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (car le nombre d'habitations existantes en zones agricole et naturelle est très limité), ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

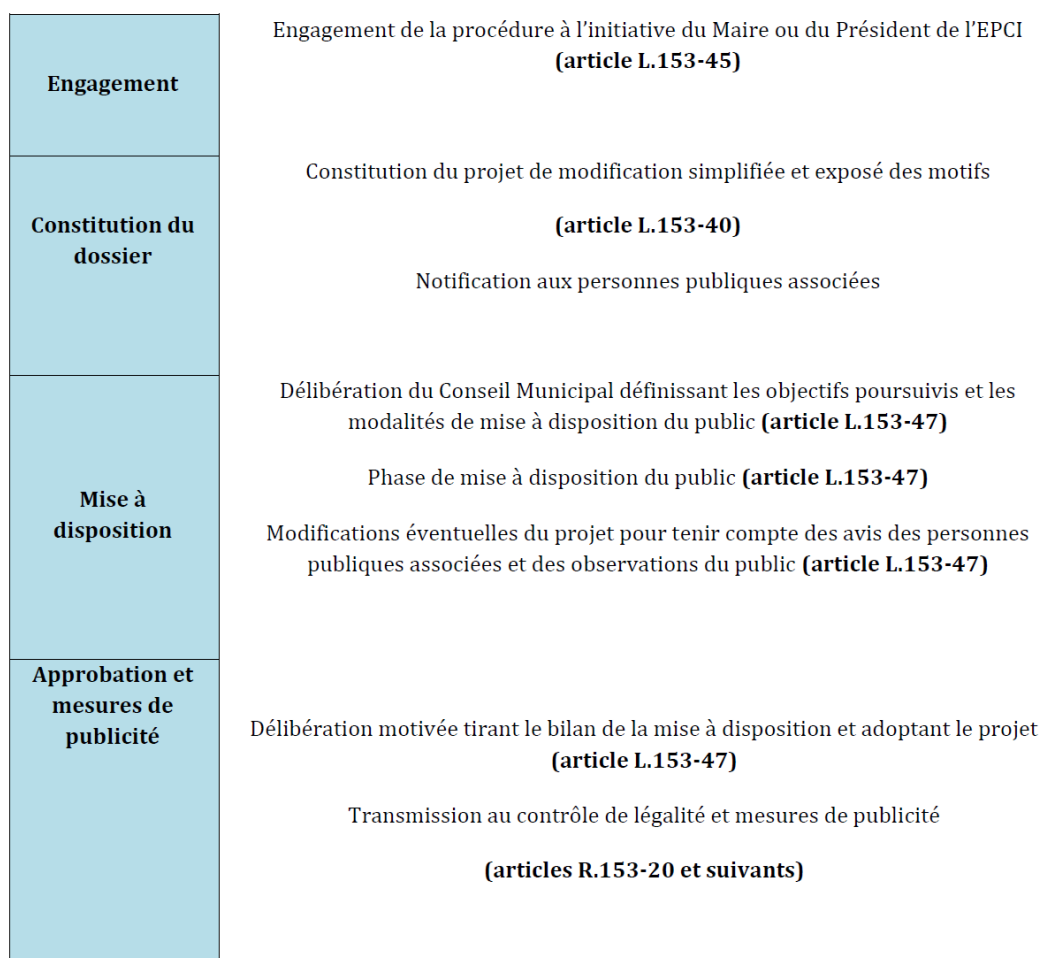
1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-37 ; L.153-45 à L.153-48 et articles R.153-20 à R.153-21).

- ☐ La procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du **XX/XX/XXXX** ;
- ☐ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment à la MRAe, qui rendra un avis sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- ☐ La mise à disposition du dossier sera organisée conformément aux modalités définies dans la délibération qui sera prise après la consultation des personnes publiques associées ;
- ☐ Le dossier de projet de modification simplifiée n°3 ; l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public durant un mois à la mairie de Ménesplet ;
- ☐ A l'issue de la mise à disposition, la Maire de Ménesplet présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
- ☐ La modification simplifiée du PLU sera approuvée par délibération du Conseil communal ;
- ☐ La modification simplifiée du PLU sera exécutoire une fois les mesures de publicité classiques réalisées et après transmission de la délibération au Préfet de la Dordogne. L'existence d'un SCoT approuvé rend le PLU exécutoire à partir du moment où les mesures de publicités sont réalisées, la délibération du Conseil Communautaire est transmise au Préfet et la publication sur le Géoportail de l'urbanisme est effective.

La procédure ne nécessite **ni enquête publique, ni saisine de commissaire enquêteur**, ce qui permet une mise en œuvre simplifiée et rapide.

Figure 1: Déroulement schématique d'une modification simplifiée





2 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPE- REES SUR LE PLU

La commune de Ménesplet s'est dotée d'un Plan Local d'urbanisme le 31 décembre 2005. Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions, détaillées ci-dessous. À la suite de la dernière procédure, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en octobre 2023, il fait aujourd'hui l'objet d'une modification n°3 ayant pour objet l'identification de deux changements de destination de bâtiments agricoles et l'ajout de cette mention dans le règlement de la zone A.

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectifs
Élaboration du Plan local d'urbanisme	31 décembre 2005	CM	
Révision simplifiée et Modification simplifiée n°1	Janvier 2009	CM	Déplacement de l'ER n°3 pour la zone 1AU « Bourg Ouest » Réajustement du zonage en compatibilité avec le PPRI approuvé le 13 juin 2007.
Modification simplifiée n°2	Janvier 2011	CM	Modification du COS en zone UC (loi ALUR)
Modification n°2	Juin 2018	CM	Suppression d'un emplacement réservé, autorisation sous condition des annexes et extension en zone A et N et suppression du secteur 1N en zone A
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1	Octobre 2023	CC	Mise en compatibilité du OPLU avec un projet photovoltaïque



3 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune Ménesplet est dotée d'un PLU, approuvé le 31 décembre 2005. Il a ensuite fait l'objet d'une révision simplifiée en janvier 2009, d'une modifications simplifiée n°1 en janvier 2011 et d'une modification n°2 approuvée en juin 2018.

L'objet de la présente modification, modification simplifiée n°3 du PLU, est la **mise à jour de la liste des changements de destination au titre du règlement graphique**.

On dénombre 1 changements de destination concernant des bâtiments agricoles :

- 1 « Grange » ou bâtiments agricoles en habitation

Ce changement de destination s'inscrit dans les objectifs de la commune de :

- **Mettre en valeur le patrimoine architectural**

Le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord accorde une place importante à la préservation et à la mise en valeur des paysages et du patrimoine bâti traditionnel comme leviers d'attractivité résidentielle et touristique. Les paysages ruraux du territoire se caractérisent par une trame agricole ponctuée de hameaux, fermes et bâtisses anciennes, qui constituent autant de repères identitaires et de témoins de l'histoire locale.

La reconversion de granges et de bâtisses en habitations, lorsqu'elle est maîtrisée et encadrée, permet :

- De maintenir la lisibilité paysagère : la réhabilitation de volumes bâtis existants évite la création de formes d'urbanisation nouvelles susceptibles de rompre les silhouettes rurales.
- De préserver l'authenticité patrimoniale : en réutilisant des matériaux traditionnels (pierre, bois, tuiles canal ou mécaniques locales), on contribue à conserver l'harmonie architecturale des hameaux et campagnes.
- D'inscrire la transformation dans une continuité historique : transformer une grange ou une ancienne bâtisse en logement n'efface pas sa valeur patrimoniale mais lui donne une nouvelle fonction adaptée aux besoins actuels, dans l'esprit d'un recyclage durable du patrimoine.
- De renforcer l'identité locale : le bâti ancien constitue un marqueur identitaire fort dans les villages et hameaux du Périgord. Sa valorisation contribue à l'image de qualité et au sentiment d'appartenance des habitants.

Le SCoT souligne par ailleurs que la qualité paysagère et la préservation du patrimoine sont des facteurs déterminants pour l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Ainsi, l'opération de changement de destination proposée, à condition d'intégrer des prescriptions architecturales et paysagères adaptées, participe pleinement à cet objectif stratégique : concilier développement local et valorisation des héritages bâtis et paysagers.



Figure 2 : bâtiment à identifier en changement de destination (parcelle parcelles G120)

- **Répondre à des besoins en logements**

Dans son PADD, la commune de Ménesplet prévoyait, notamment grâce à la réalisation de l'autoroute A89 entre Libourne et Mussidan et la création d'un échangeur à Montpon, une évolution du rythme d'autorisation de logements nouveaux en forte progression. Elle tablait sur un besoin en nouveau logement entre 1999 et 2015 d'environ 165 logement, soit entre 16 et 17 logements par an sur une période de 10 ans.

Or, la liste des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme (Sitadel) mise à disposition par les services de l'Etat nous apprend qu'entre 2013 et 2025, le nombre total de logements créés s'élève à 71. L'objectif du PADD n'est donc pas atteint.

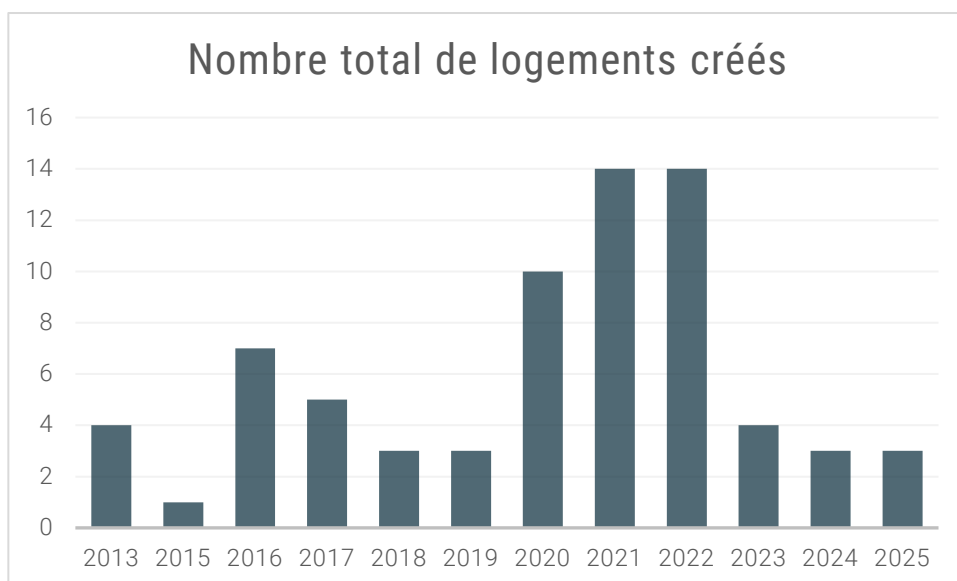


Figure 3: Nombre total de logements créés sur la commune de Ménesplet depuis 2013 (source : Sitadel)

Ce changement de destination peuvent répondre à cet objectif fixé par le PADD et au besoin continu en logement pour accueillir les nouvelles populations. Ces bâtisses étant déjà construites, leur réhabilitation permet de loger la population sans nouvelle construction ou artificialisation de terrains, limitant ainsi l'urbanisation.

Il est ainsi tablé sur un taux d'évolution de la population situé aux environs de 1,5 à 2 %.

Nbre d'habitants	1999	2010	2015
Taux moyen annuel d'évolution de 1,5 %	1289 hab.	1520 hab.	1635 hab.
Taux moyen annuel d'évolution de 2 %	1289 hab.	1600 hab.	1770 hab.

Ce taux d'évolution apparaît correctement positionné au regard des évolutions passées .

Besoins en logements induits

Sur la base de l'objectif de population préalablement établi pour 2015 (1770 habitants), compte tenu d'une taille moyenne des ménages fixée à 2,3 en 2015, les besoins en logements induits seraient ainsi de 165 logements .

Figure 4: extrait du PADD du PLU de Ménesplet



4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU AVEC LE PADD

Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD.

Le PADD se structure autour de 2 axes décomposés en plusieurs objectifs :

- Axe 1 : les choix urbains en matière de développement
 - Conforter le bourg
 - Organiser l'urbanisation au sud de la voie ferrée
 - Permettre l'accueil de nouvelles activités
 - Valoriser les anciens sites d'exploitation de grave
 - Permettre le développement des énergies renouvelables
- Axe 2 : les options en matière de protection des espaces naturels
 - Protéger les espaces naturels boisés et les zones naturelles sensibles
 - Prendre en compte le risque inondation

Les modifications du règlement écrit, objets de la modification de droit commun du PLU de Ménésplet, sont compatibles avec les axes du PADD. Le détail est présenté ci-après :

Objectifs de la thématique	Compatibilité du projet avec le PADD
AXE 1 : les choix urbains en matière de développement	
Conforter le bourg	La modification ne remet pas en cause la stratégie d'urbanisation prioritaire autour du bourg. Les changements de destination concernent des bâtiments déjà existants, implantés hors du bourg, et ne créent pas de nouvelles zones d'urbanisation dense.
Organiser l'urbanisation au sud de la voie ferrée	La transformation de bâtis existants en logements ne génère pas de consommation nouvelle d'espace agricole ni d'extension linéaire le long des voies. Elle s'inscrit donc dans les principes posés par le PADD : préserver les terres agricoles tout en densifiant ponctuellement les hameaux et tissus bâtis déjà présents.
Permettre l'accueil de nouvelles activités	La modification porte uniquement sur des logements et n'impacte pas le foncier destiné aux activités économiques le long de la RN89. Elle n'entre donc pas en contradiction avec cet axe, et laisse intactes les réserves foncières et orientations économiques fixées par le PADD.
Valoriser les anciens sites d'exploitation de grave	Non concerné
AXE 2 : les options en matière de protection des espaces naturels	
Protéger les espaces naturels boisés et les zones naturelles sensibles	L'évolution du PLU n'entrave pas la protection des espaces boisés et les zones naturelles sensibles identifiés sur le territoire. Elle n'impacte aucune protection paysagère ou environnementale (EBC, ZNIEFF, site Natura 2000)
Prendre en compte le risque inondation	Les bâtiments identifiés en changement de destination ne sont pas situés en zone inondable cartographiée. Leur réhabilitation ne crée pas d'exposition supplémentaire au risque et respecte ainsi les prescriptions de prévention inscrites dans le PADD.

Au vu de la compatibilité des modifications avec le PADD, ces évolutions s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.



5

LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

5.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Modification de la zone agricole (A) avec une mention aux changements de destination, au même titre que la zone naturelle (N).

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

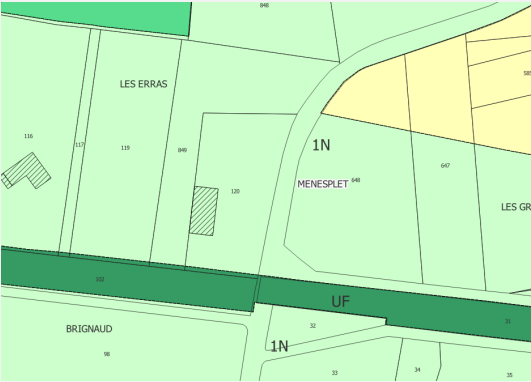
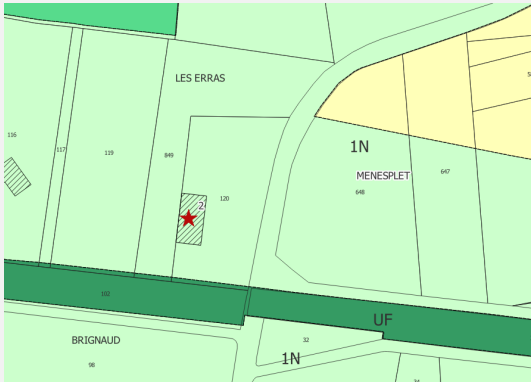
b) Les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum.

4 - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m².

5 – Le changement de destination des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site et dès lors qu'ils sont identifiés dans le règlement graphique.

5.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Des changements de destination, identifiés par des étoiles noires, ont été ajoutés au règlement graphique. Ils viennent ajouter une nouvelle prescription au PLU de Ménesplet. Ci-dessous la représentation des évolutions du règlement graphique.

Version en vigueur	VERSION MODIFIÉE
CHANGEMENT DE DESTINATION	
Changement de destination d'un bâtiment agricole en bâtiment d'habitation - parcelles G120 en zone 1N	
	



6 LISTE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

N°	Document concerné	Objet de la modification	Zone concernée	Nature de la modification	N°parcelle
2	Règlement graphique	Changement de destination d'un bâtiment agricole	Zone 1N	Prescriptions ponctuelles : Changement de destination d'un bâtiment agricole	G120
3	Règlement écrit	Modification de l'article A2 – zone A	Zone A	Règlement écrit : ajout des changements de destination dans les occupations des sols autorisées sous condition	



VERDI