

# Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## PLAN LOCAUX D'URBANISME (PLU) DE 8 COMMUNES DE LA CCIVS :

Chantérac (n°3), Douzillac (n°4), Léguillac-de-l'Auche (n°4), Montrem (n°3), Neuvic-sur-l'Isle (n°3), Saint-Germain-du-Salembre (n°4), Saint-Léon-sur-l'Isle (n°2) et Sourzac (n°2)

### Dossier de Modification Simplifiée

Pièce n°2  
Notice de présentation

Délibération d'approbation du 05/03/2020

# Sommaire

|                                                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Contexte et enjeux</b>                                       | p. 3  |
| 1) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre                 | p. 3  |
| 2) Les communes et documents d'urbanisme concernés              | p. 4  |
| 3) Historique des projets                                       | p. 5  |
| <b>Objet et motifs des modifications simplifiées</b>            | p. 9  |
| <b>Modifications apportées au règlement</b>                     | p. 10 |
| <b>Recevabilité et incidences de la modification simplifiée</b> | p. 20 |

## Contexte et enjeux

### 1) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord

Issue de la fusion de trois EPCI, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord (CCIVS) créée le 1er janvier 2014, compte 16 communes représentant environ 19.000 habitants. Elle est composée :

- de la vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants (Saint-Astier, Neuvis-sur-l'Isle et Saint-Léon-sur-l'Isle), une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- de côtes et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.



Isle Vern Salembre  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**16 comme UNE !**

**Au cœur de la  
vallée de l'Isle**

**16 communes**

**285 km²**

**19 000 habitants**

**10 000 logements**

**1 350 entreprises**

**4 800 emplois**



Après avoir réalisé un diagnostic d'Agenda 21, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre (CCIVS) s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 2 janvier 2014 et démarré en juillet 2015. Le diagnostic a été validé en mars 2016 et la CCIVS travaille actuellement à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La CCIVS a connu une progression démographique assez soutenue, d'environ 0,8% par an entre 1999 et 2013, notamment sur les bourgs de la vallée de l'Isle. 70 % des logements construits entre 2004 et 2014 l'ont été sur les communes de Neuvis-sur-l'Isle, Saint-Léon-sur-l'Isle, Saint-Astier, Léguillac-de-l'Auche et Montrem.

Dans le cadre du PLUi, les élus de la CCIVS ont retenu un objectif ambitieux de gagner environ 1,35 % de population par an ces prochaines années pour atteindre 23.000 habitants en 2030. Conformément aux enjeux des dernières lois sur l'urbanisme, la volonté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs-centres disposant d'un minimum de services, commerces et d'un réseau d'assainissement collectif. Il s'agit également de privilégier les opérations d'aménagement plutôt que de laisser se développer un urbanisme linéaire le long des voies de circulation.

**2) Les communes et documents d'urbanisme concernés par la modification****CHANTERAC – 18,94 km<sup>2</sup> – 620 habitants**

- PLU approuvé le 26/06/2008
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 26/09/2017, exécutoire le 25/10/2017 (identification parcelles W34, 35 et 62 pour changement de destination - projet unité de fabrication de gaufres)
- Modification Simplifiée n°3 en cours prescrite le 26/09/2019

**DOUZILLAC – 17,17 km<sup>2</sup> – 807 habitants**

- PLU approuvé le 12/10/2007
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Arrêté du 07/09/2017 pour mise à jour des annexes du PLU : inscription MH château de Mauriac par arrêté du 10/02/2016
- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 27/09/2018, exécutoire le ... (modification article U6 – autorisation constructions en alignement des constructions existantes)
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 12/06/2019, exécutoire le 29/06/2019 (modification article 1AU 3 pour le projet de lotissement « Les Gacournas »)
- Modification Simplifiée n°4 en cours prescrite le 26/09/2019

**LEGUILLAC-DE-L'AUCHE – 14,31 km<sup>2</sup> – 981 habitants**

- PLU approuvé le 14/05/2004
- Modification n°1 approuvée le 26/03/2010
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 prescrite le 15/06/2017 mais non approuvée (suppression emplacement réservé n°6)
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 26/09/2019 (modification article UY6 pour projet d'extension 2R de Jardin)
- Modification Simplifiée n°4 en cours prescrite le 26/09/2019

**MONTREM – 20,15 km<sup>2</sup> – 1254 habitants**

- PLU approuvé le 02/02/2007
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Arrêté du 15/11/2018 pour mise à jour des annexes du PLU : PPRI approuvé le 06/02/2018
- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 26/09/2019 (modification article UB6 pour l'implantation de constructions et annexes à au moins 5 mètres des voies autres que la RD6089)
- Modification Simplifiée n°3 en cours prescrite le 26/09/2019

**NEUVIC-SUR-L'ISLE – 25,82 km<sup>2</sup> – 3564 habitants**

- PLU approuvé le 25/02/2013
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 26/09/2017 (Changement destination Hangar en zone PPRI) mais annulée le 20/09/2017
- Modification n°1 approuvée le 31/05/2018, exécutoire le 05/07/2018 (ouverture d'une zone 1AU, reclassement en zones N de zones AU et 2AU, suppression d'un emplacement réservé)
- Modification n°2 approuvée le 31/05/2018, exécutoire le 05/07/2018 (création de sous secteurs UYa, UYai et UYb au sein des zones UY)
- Modification Simplifiée n°3 en cours prescrite le 26/09/2019

**SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE – 19,55 km<sup>2</sup> – 933 habitants**

- PLU approuvé le 26/06/2008
- Modification Simplifiée approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)

- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 27/09/2018, exécutoire le 09/10/2018 (modification article UD7 - autorisation constructions en limite séparative)
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 12/06/2019, exécutoire le 29/06/2019 (identification parcelle AH 100 en zone N pour changement destination : projet associatif et commercial et associatif)
- Modification Simplifiée n°4 en cours prescrite le 26/09/2019

**SAINT-LEON-SUR-L'ISLE – 14,78 km<sup>2</sup> – 2022 habitants**

- PLU approuvé le 18/12/2014, exécutoire le 26/12/2014
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 en cours prescrite le 26/09/2019

**SOURZAC – 23,37 km<sup>2</sup> – 1107 habitants**

- PLU approuvé le 14/04/2008
- Modification Simplifiée approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 en cours prescrite le 26/09/2019

**3) Historique des projets****1. Zones Nh des 8 PLU : autoriser les changements de destination**

Le 6 octobre 2016, le Conseil Communautaire a approuvé la modification simplifiée des 9 Plans Locaux d'Urbanisme de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre afin d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle en application de la loi dite « Macron » du 06/08/2015.

Toutefois la nouvelle rédaction du règlement de la zone N est incomplète (erreur matérielle) puisqu'elle n'autorise pas explicitement les changements de destination en zone Nh. Ainsi, différents projets de transformation de bâtiments (ex : grange) en habitation n'ont pu être autorisés. Cette situation freine l'évolution du bâti existant qui risque de rester à l'état de friche et se trouve être contraire aux objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace.

Sur l'ensemble des communes concernées, il convient de préciser qu'une seule zone Nh se trouve en zone Natura 2000 : le hameau « Le moulin brûlé » à Saint-Léon-sur-l'Isle (zone Nhi) qui se trouve être un secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Isle, celui-ci ne permettant déjà pas les changements de destination.

## 2. Zone N des PLU Douzillac et Sourzac : identifier trois bâtiments pour des changements de destination

### 2.1. Douzillac : identification d'un hangar au lieu-dit le Gourdil (parcelles cadastrées AW 379, 381 et 383)

A Douzillac, un propriétaire a fait part de son projet de transformer un ancien hangar en logement sur un terrain classé en zone N au lieu-dit Le Gourdil sur les parcelles cadastrées AW 379, 381 et 383. Il est donc proposé d'identifier ce bâtiment au PLU pour y autoriser les changements de destination à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Localisation :



Zonage d'urbanisme

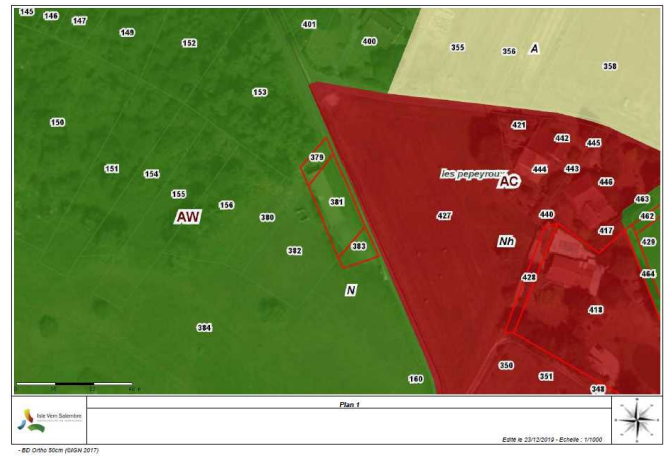


Image :



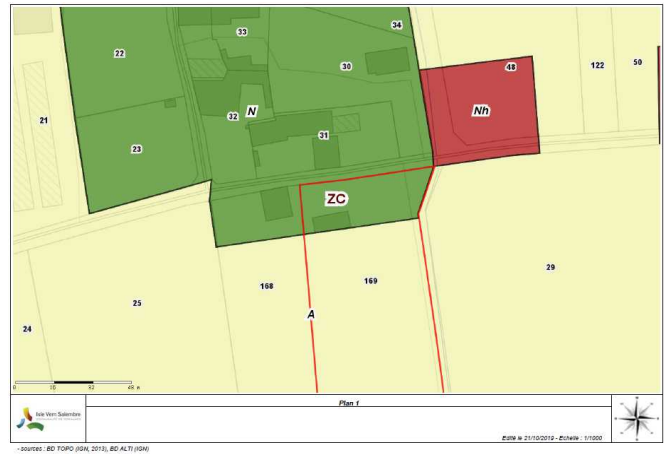
## 2.2. Sourzac : identification d'un ancien séchoir à tabac au lieu-dit « Les Carreaux Est » (parcelle cadastrée ZC n°169)

A Sourzac, un propriétaire a fait part de son projet de transformer un ancien séchoir à tabac en logement sur un terrain classé en zone N au lieu dit Les Carreaux Est, parcelle cadastrée ZC n°169. Il est donc proposé d'identifier ce bâtiment au PLU pour y autoriser les changements de destination à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

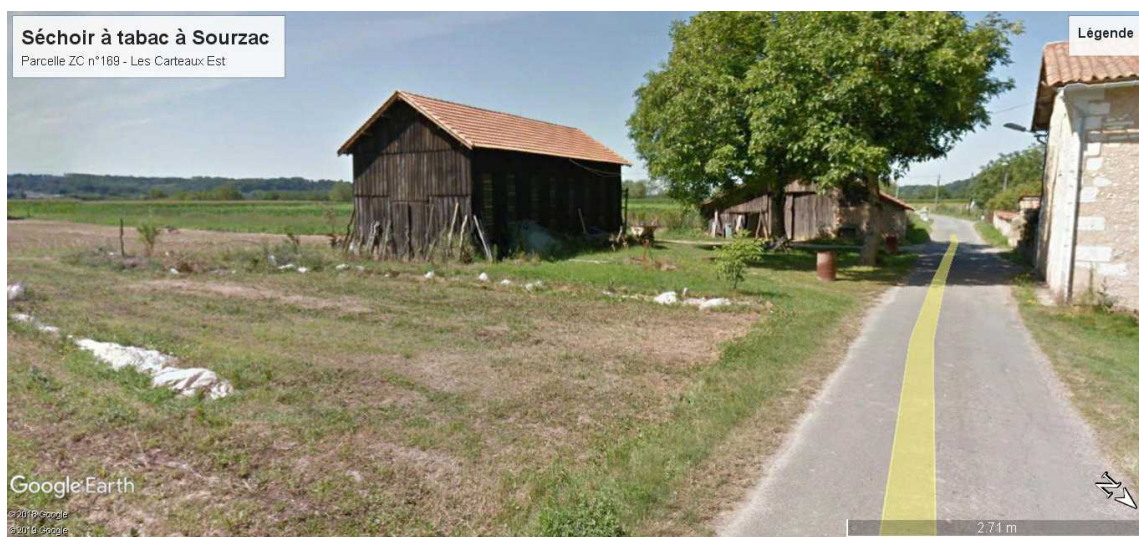
### Localisation :



### Zonage d'urbanisme



### Image :



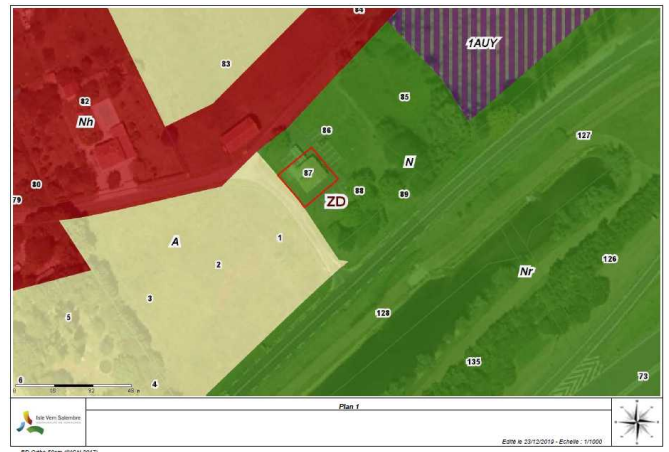
### 2.3. Sourzac : identification d'un bâtiment au lieu-dit « Ruisseau Deymond » (parcelle cadastrée ZD n°87)

A Sourzac, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre (CCIVS) est propriétaire d'un bâtiment sur un terrain classé en zone N au lieu dit Le Ruisseau Deymond, parcelle cadastrée ZD n°87, qui était jusqu'à présent occupé par son service Autorisations du Droit des Sols (ADS). Le service ayant déménagé à Saint-Astier, au pôle administratif de la CCIVS, il est proposé de mettre le bâtiment en location ou en vente pour divers usages possibles. Pour cela, il est donc proposé d'identifier ce bâtiment au PLU afin d'y autoriser les changements de destination à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

**Localisation :**



**Zonage d'urbanisme**



**Image :**



## Objet et motifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme de Chantérac, Douzillac, Léguillac-de-l'Auche, Montrem, Neuvic-sur-l'Isle, Saint-Germain-du-Salembre, Saint-Léon-sur-l'Isle et Sourzac comporte trois objets, qui concernent tous le règlement de la zone N.

### 1. Zones Nh des 8 PLU : autoriser les changements de destination

**Dans les zones Nh, recouvrant les hameaux de taille et capacité limitées (STECAL), l'objectif de la modification simplifiée est de permettre l'évolution du bâti existant en autorisant les changements de destination.**

En effet, l'article N 2 des règlements des 8 PLU précise les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans la rédaction actuelle, le paragraphe concernant les zones Nh ne précise pas de manière explicite que les changements de destination sont autorisés, ce qui freine la réalisation de certains projets (ex : transformation d'une grange en habitation....) et l'évolution du bâti existant. Celui-ci risque en conséquence de rester à l'état de friche, ce qui serait contraire aux objectifs de densification et de modération de la consommation de l'espace.

### 2. Zone N des PLU de Douzillac et Sourzac : identifier trois bâtiments pour des changements de destination

**Dans la zone N du PLU de Douzillac, au lieu dit Le Gourdil, l'objectif est d'identifier un hangar sur les parcelles cadastrées AW 379, 381 et 383 pour autoriser un changement de destination et permettre aux propriétaires de le transformer en habitation.**

**Dans la zone N du PLU de Sourzac, au lieu-dit Les Carteaux Est, l'objectif est d'identifier un ancien séchoir à tabac sur la parcelle cadastrée ZC 169 pour autoriser un changement de destination et permettre aux propriétaires de le transformer en habitation.**

**Dans la zone N du PLU de Sourzac, au lieu-dit Le Ruisseau Deymond, l'objectif est d'identifier un bâtiment sur la parcelle cadastrée ZD 87 pour autoriser un changement de destination et permettre à son propriétaire (la CCIVS) de le louer ou le vendre pour divers usages possibles.**

## Modifications apportées aux règlements des PLU

### 1. Plan Local d'Urbanisme de CHANTERAC (modification simplifiée n°3)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

5) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux à condition que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

6) Sont en outre admis à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

a) dans le secteur NH :

- Les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa ;

b) dans le secteur NLc :

- Les bâtiments et annexes nécessaires à l'accueil touristique et aux loisirs;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;

c) dans le secteur Nr :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

d) dans le secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à la valorisation des déchets verts.

7) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU) à changer de destination

a) à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit                | Références cadastrales   |
|-------------------------|--------------------------|
| La Martinière           | WA 31, WE 41, 42, 44, 45 |
| Charrières Nord         | WB 63                    |
| Puyembert               | WC 14                    |
| La Bareaudie            | WD 64, 71                |
| La Chabane              | WE 59                    |
| La Croix de la Gareille | WH 20                    |
| Les Pradeaux            | WI 13, 14, 15            |

## 2. Plan Local d'Urbanisme de DOUZILLAC (modification simplifiée n°4)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE | COMMUNE DE DOUZILLAC  
PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT – ZONES N

3bis/ La réalisation d'un abri à usage équestre à condition que la SHOB ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> par unité foncière.

4/ 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) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à une distance de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - les logements locatifs saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des Constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
  - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
  - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,
  - les terrains de tennis non couverts.
- e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

5) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit                  | Références cadastrales        |
|---------------------------|-------------------------------|
| Font Rouyo                | AW 44 et AW 326               |
| Le Treuil                 | L'ensemble du hameau          |
| Le Gourdil                | L'ensemble du hameau          |
| <u>Le Gourdil</u>         | <u>AW 379, 381 et 383</u>     |
| La Vidalie                | L'ensemble du hameau – AW 225 |
| Les Ralands               | AW 276 et AW 336              |
| Les Thoumelies            | L'ensemble du hameau          |
| Le Sucher                 | AM 233                        |
| Les Deyssard / Les Faures | AR 160, AR 124, 125, 131      |
| Les Martis                | L'ensemble du hameau          |

| Lieu-dit        | Références cadastrales        |
|-----------------|-------------------------------|
| La Vidalie      | L'ensemble du hameau – AW 225 |
| Les Ralands     | AW 276 et AW 336              |
| Les Thoumelies  | L'ensemble du hameau          |
| Lieu-dit        | Références cadastrales        |
| Les Rieux       | L'ensemble du hameau          |
| Le Grand Taunis | L'ensemble du hameau          |
| Les Bernardoux  | L'ensemble du hameau          |
| Fonpeyre        | AK 151, 152                   |
| Niautouneix     | AN 65                         |

6) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerces et activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit | Références cadastrales     |
|----------|----------------------------|
| Mauriac  | AI 219, 220, 221, 225, 226 |

7/ En outre, dans le secteur Nh, [les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris le gîtes et chambres d'hôtes](#), les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admis conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

8/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

9/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Toutefois, dans le secteur Ni :

- Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe i du document « doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 » situé en annexe du dossier de PLU,
- Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

### 3. Plan Local d'Urbanisme de LEGUILLAC-DE-L'AUCHE (modification simplifiée n°4)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

3/ Les affouillements et exhaussements de sols, désignés à l'article 444-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux - foule archéologiques.

#### En zone Nr :

1- Les Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, à l'exception des installations classées.

2- 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) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments pour un usage d'habitation uniquement.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration, les gîtes ruraux, les piscines.

#### En zone Nh :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admis les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

#### **-3-1- Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

#### **-3-2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

#### 4. Plan Local d'Urbanisme de MONTREM (modification simplifiée n°3)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

##### Commune de Montrem

d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
- les piscines, dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,

e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche  
Les abris pour animaux d'une emprise n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être intégrés à l'environnement.

4/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

5/ Dans le secteur Nf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière

6/ Dans le secteur NCa, l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées,

7/ En outre, dans le secteur Nh, les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admis conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

8/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

**Toutefois, dans le secteur Ni,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du PPRI de l'Isle
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par PPRI Vallée de l'Isle Agglomération de Périgueux.

19/ Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit           | Références cadastrales           |
|--------------------|----------------------------------|
| Pinet              | BC 60                            |
| Côte Folle Ouest   | BC 297, 303, 306                 |
| En Pavie Ouest     | AZ 416, 420, 424                 |
| Leyssandie Sud     | AX 27, 31, 32, 44, 163, 165, 197 |
| Les Rolphies Ouest | AX 72                            |
| Le Grand Buis      | AP 72                            |

## 5. Plan Local d'Urbanisme de NEUVIC-SUR-L'ISLE (modification simplifiée n°3)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

### COMMUNE DE NEUVIC-SUR-L'ISLE PLAN LOCAL D'URBANISME

#### PIECE 3 : REGLEMENT

- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées dans l'environnement de l'exploitation, à moins de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- d) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche,
- e) les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent.

dans le secteur Nh, sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants et de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysagers :

- les changements de destination à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes.
- les logements locatifs saisonniers à usage touristique, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
- les piscines.

en outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

dans le secteur NI, les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme existantes.

dans le secteur Npr, seuls sont autorisés :

a) la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments. Dans ce cas, l'aspect architectural de la construction existante doit être conservé.

b) l'extension des bâtiments existants liés strictement à une activité agricole. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

les pylônes pour l'émission – réception de signaux radio-électriques.

En outre, dans la zone concernée par le risque inondation de la Vallée de l'Isle les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Modification simplifiée approuvée le

## 6. Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE (modification simplifiée n°4)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

4.3) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

5) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux à condition que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

6) Sont en outre admis à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

### a) dans le secteur NH :

Les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa,

### b) dans le secteur Nr :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

7) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU) à changer de destination :

- a) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit     | Références cadastrales                                            |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| Le Maine     | AV 267, 269, 272, 242, 252, 250, 506, 243, 274, 294               |
| Soulet       | AK 442                                                            |
| Les Goudeix  | AK 107, 108, 59                                                   |
| Le Terme     | AI 536                                                            |
| Les Meynards | AC 159                                                            |
| Le Gounaud   | AI 392, 563, 545, 480, 36, 392, 387, 389, 544, 362, 393, 391, 480 |

- b) à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

| Lieu-dit | Références cadastrales |
|----------|------------------------|
| Le Bourg | AH 100                 |

## 7. Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LEON-SUR-L'ISLE (modification simplifiée n°2)

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

Saint-Léon-sur-L'Isle – Plan Local d'Urbanisme

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans toutes les zones N, sont admises sous condition de respecter le milieu naturel, et notamment les cours d'eau et les milieux humides :

- les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation sylvicole ou agricole, autres qu'à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations d'ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels ;
- L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- La construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.
- Les changements de destination des bâtiments désignés ci-après dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) et à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit             | Références cadastrales |
|----------------------|------------------------|
| La Cime de Brandissa | AN 165, 166            |
| La Feuillade         | BD 279                 |

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en ruine, sous réserve que les réseaux publics le permettent et du PPRI en vigueur

Toutes les constructions et installations sont admises sous conditions de présenter toutes les garanties nécessaires en matière de lutte contre l'incendie et de protection vis-à-vis des feux de forêt.

#### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

En Ni : (en zone inondable) : les constructions et les extensions des constructions existantes devront être compatibles avec le caractère inondable de la zone et être conformes au PPRI

En Nh : il est admis les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les nouvelles constructions à usage d'habitation, extensions et leurs annexes (garages et abris), piscines. En zone Nhi (zone inondable), les changements de destination devront être compatibles avec le caractère inondable conforme au PPRI.

**8. Plan Local d'Urbanisme de SOURZAC (modification simplifiée n°2)**

Le projet consiste à modifier le règlement de la zone N du PLU comme dans l'extrait ci-dessous (en bleu et souligné) :

5/ En outre, **dans le secteur Nh**, les changements de destinations des constructions existantes à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

6/ **Dans le secteur Nr**, sont également admises les constructions, les installations, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement du domaine public autoroutier ou à l'exploitation de l'autoroute.

7/ **Dans le secteur NL**, sont également admises les constructions, installations ou utilisations des sols liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou de plein air, comme :

- les aires de jeux et de sport,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- des terrains de camping, de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur NLi, sont également admis les terrains de camping.

**Toutefois, dans le secteur Ni et NLi et Nhi,**

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe i du document « Doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 » (document annexe au dossier).
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

8/ Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

9/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

10/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

11/ Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés, dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU), à changer de destination :

a) à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

| Lieu-dit         | Références cadastrales |
|------------------|------------------------|
| Les Carteaux Est | ZC 169                 |

b) à condition que ce changement soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

| Lieu-dit            | Références cadastrales |
|---------------------|------------------------|
| Le Ruisseau Deymond | ZD 87                  |

## Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée des 8 PLU respecte les points suivants :

- **Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,**

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec les projets portés par les documents d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures des règlements écrits. Il s'agit d'ajustements des règlements.

- **Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

Aucun EBC n'a été modifié dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée. Aucun périmètre pré-existant délimitant une zone agricole ou naturelle et forestière n'est touché.

- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites,**

La modification simplifiée ne porte atteinte à aucune protection réglementaire sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés.

- **Ne comporte pas de graves risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit de simples ajustements des règlements pour favoriser l'évolution du bâti existant en zone Nh et le changement de destination de bâtiments en zone N.

La modification des PLU n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Les ajustements projetés sont purement réglementaires et ne modifient pas non plus les périmètres des zones des PLU.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 et dispense la procédure d'évaluation environnementale.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- de changer les orientations du PADD, de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

... la modification est effectuée selon une procédure simplifiée.