



**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

📍 Rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département de Lot et Garonne

Commune de Saint Sernin de Duras

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Modification Simplifiée n°1 du PLU
approuvée en date du 15 novembre 2019

Le Maire : M. Pierre Clament



2. NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>PROCEDURE</u>	<u>3</u>
<u>3.</u>	<u>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u>	<u>4</u>
<u>4.</u>	<u>TABLEAU DE SURFACES DES ZONES</u>	<u>8</u>
<u>5.</u>	<u>INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>9</u>
1.	EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE	9
1.1.	Incidence sur la topographie et les sols	9
1.2.	Incidence sur l'hydrologie	9
2.	EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL	9
2.1.	Les Incidences Ecologiques, Floristiques et Faunistiques	9
2.2.	Incidence sur les boisements.	9
3.	EFFETS SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE	10
3.1.	Les impacts visuels sur les paysages agricoles, naturels et urbains	10
3.2.	Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général	10
3.3.	Les incidences au regard de la sécurité routière et de la circulation urbaine	10
3.4.	Incidence sur l'agriculture	10
3.5.	Incidence sur le patrimoine culturel	10
<u>6.</u>	<u>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD</u>	<u>11</u>
<u>7.</u>	<u>CONCLUSION</u>	<u>12</u>
<u>8.</u>	<u>ANNEXE : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION</u>	<u>13</u>

1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint Sernin de Duras a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 février 2018.

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle.
- de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

«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».

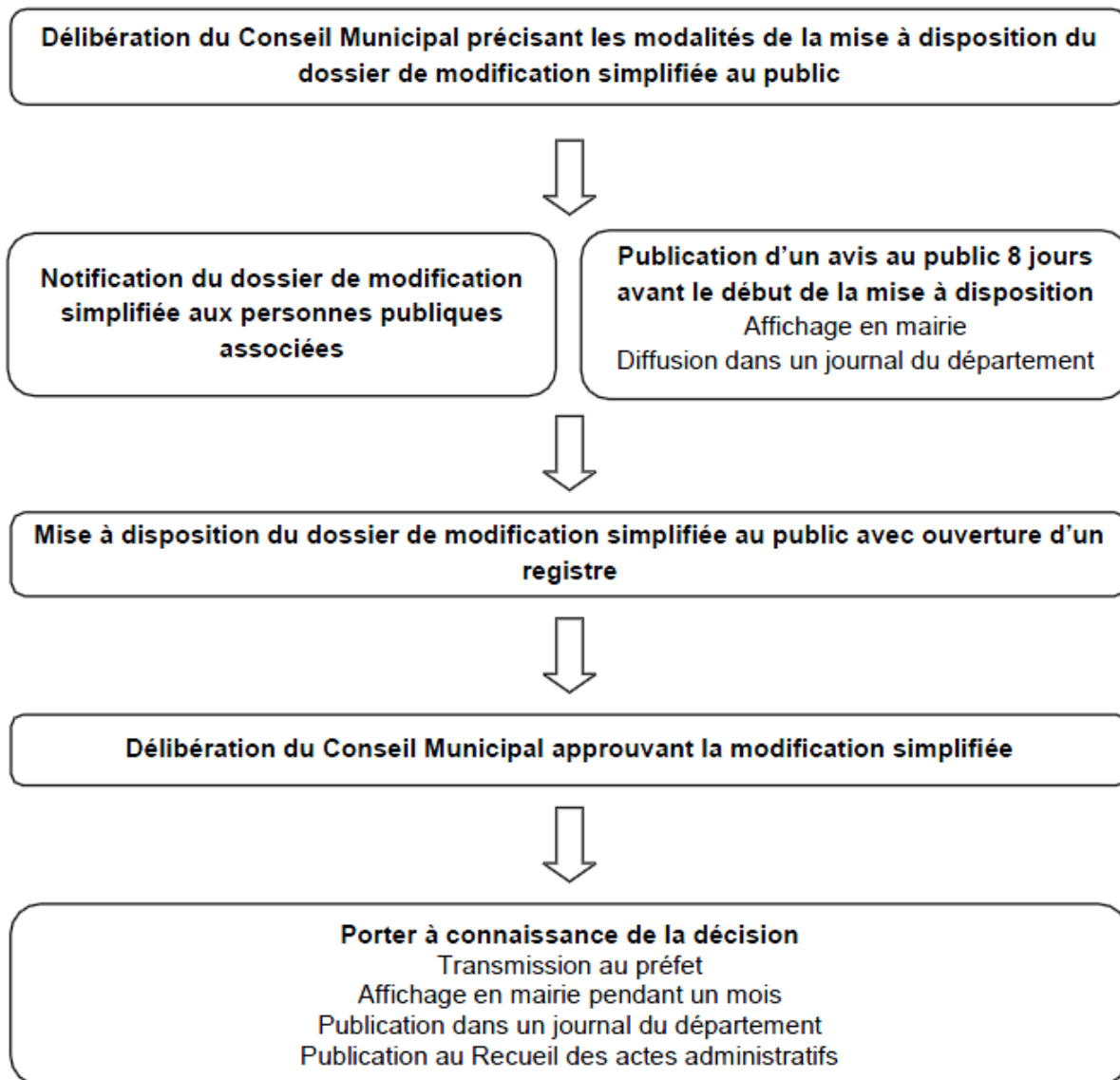
La commune de Saint Sernin de Duras a souhaité engager une modification simplifiée afin de permettre le changement de destination de plusieurs granges qui n'ont pas été recensées lors de la révision du PLU en 2018.

La modification simplifiée consiste à :

- Compléter la liste des changements de destination en zone A et N du PLU.
- Intégrer en zone U3 une ancienne grange précédemment classée en zone UX,

2. PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le contexte :

Le PLU révisé en 2018 compte 27 bâtiments susceptibles de changer de destination. **6 auront une vocation artisanale (bâtiments de stockage de matériel, bureaux pour des artisans...).** Les **21 autres restants** sont d'anciennes granges qui comportent un caractère architectural et patrimonial qui permettent soit l'accueil de nouvelles résidences secondaires, soit de l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes...) soit des résidences principales. La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en ANNEXE (numéro 1 à 27).

Pour les bâtiments dont la destination sera **l'habitation** :

Il s'agit d'ancienne grange qui comportent un intérêt architectural. Ces bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :

- absence d'activité agricole dans les bâtiments et absence d'élevage à proximité
- matériaux de constructions (mur en pierre ou en brique recouverts d'une toiture en tuile
- volume du bâti permettant la création de logements (habitation ou hébergement touristique)
- proximité avec les constructions avoisinantes
- situation par rapport aux terres agricoles.
- présence des réseaux d'eau et d'électricité à moins de 100 m du réseau public.

Pour les bâtiments dont la destination sera **l'artisanat** :

Il s'agit d'ancien bâtiments sans intérêt architectural, mais qui pourraient être utilisées par des artisans pour stocker leur matériel ou matériaux. Ces bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :

- absence d'activité agricole dans les bâtiments et absence d'élevage à proximité
- proximité avec les constructions avoisinantes
- situation par rapport aux terres agricoles.
- présence des réseaux d'eau et d'électricité à moins de 100 m du réseau public.

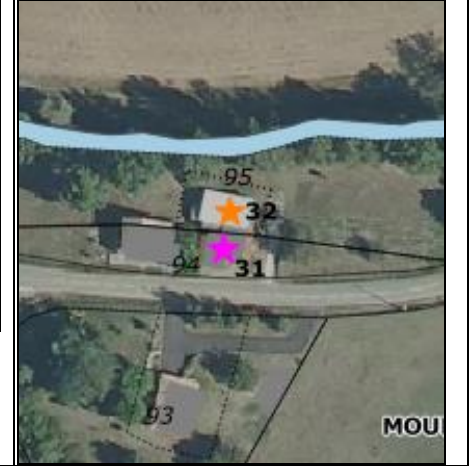
Le contenu et les motifs de la modification :

1 Complétude de la liste des changements de destination :

Plusieurs granges situées en dehors du village n'ont pas été identifiées. Celles situées en zone U3 (hameaux), peuvent changer de destination sans avis préalable de la CDPENAF. Cependant les granges situées en zone A ou N doivent faire l'objet d'une identification dans le PLU. Ainsi, la commune a lancé une large concertation afin de compléter la liste des changements de destination.

La liste des changements de destination est complétée par 12 nouveaux bâtiments numérotés de 28 à 39. Ils auront une destination d'habitation ou d'hébergement touristique sauf le n°32 qui aura une destination artisanale ou d'entrepôt. La liste complétée des changements de destination figure en annexe.

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
28	Le Roc	Habitat hébergement touristique		
29	Le Touron	Habitat hébergement touristique		
30	Le Touron	Habitat hébergement touristique		
31	Moulin de Bellau	Habitat hébergement touristique		

32	Moulin de Bellau	Artisanale et entrepôts		
33	La Lègue	Habitat hébergement touristique		
34	La Lègue	Habitat hébergement touristique		
35	La Bique	Habitat hébergement touristique		

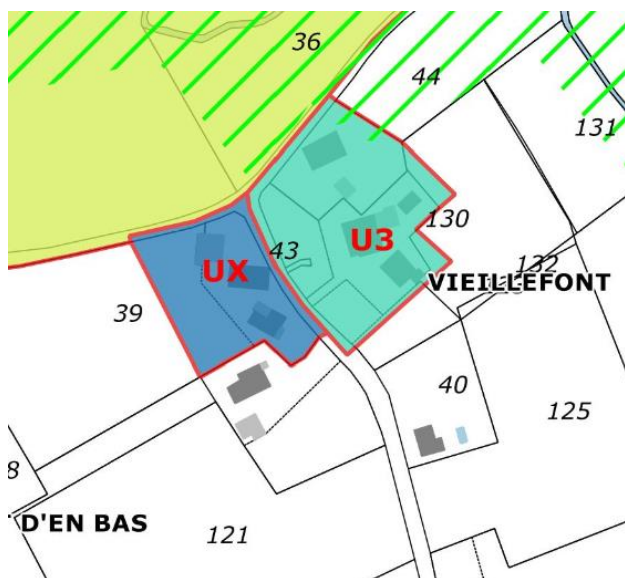
36	Barrail	Habitat hébergement touristique		
37	Barrail	Habitat hébergement touristique		
38	Vieillefont	Habitat hébergement touristique		
39	Castelgaillard	Habitat hébergement touristique		

2 Intégration en zone U3 d'une grange classée en zone UX:

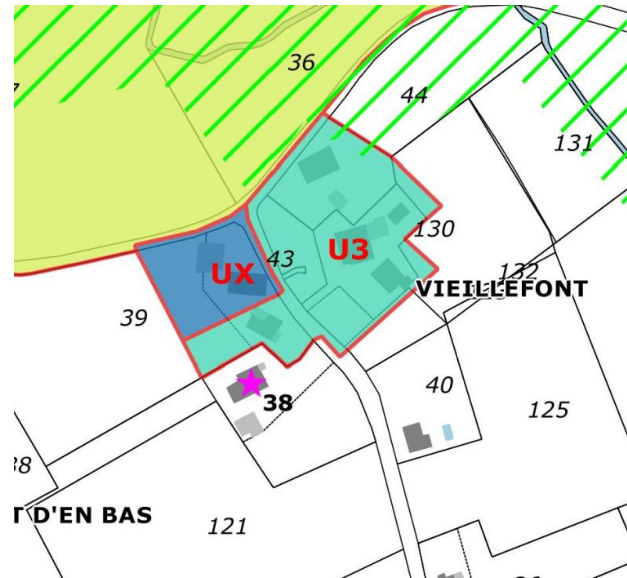
Une ancienne grange située sur le hameau de Vieillefont située en zone UX est intégrée à la zone U3. Cette grange (photo ci-contre) appartient au propriétaire de l'entreprise de travaux agricoles et publics situés sur la parcelle. Il souhaite pouvoir la transformer en habitation.



Document graphique avant modification



Document graphique modifié



L'activité en place peut se développer à l'Ouest de la zone sans que cela ne gêne la transformation de la grange. La réduction de la zone UX représente 2300 m², mais il reste environ 1500 m² de surfaces disponibles dans la zone UX pour le développement de l'activité.

Ce changement n'augmente pas la capacité d'accueil de construction.

Le document graphique modifié du PLU figure en pièce 3.

4. TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

La surfaces en zone U3 est augmentée de 0,23 ha et celle de la zone UX est diminuée de 0,23 ha.

ZONE	surfaces avant modification	évolution des surfaces	surfaces modifiées	% de la surface communale
U1	6,60 ha		6,60 ha	0,31%
U2	10,69 ha		10,69 ha	0,50%
U3	25,81 ha	0,23 ha	26,04 ha	1,23%
UX	1,88 ha	-0,23 ha	1,65 ha	0,08%
TOTAL ZONE U	43,10 ha		43,10 ha	2,03%
AU1	3,39 ha		3,39 ha	0,16%
AUL1	30,67 ha		30,67 ha	1,45%
AULO	3,62 ha		3,62 ha	0,17%
TOTAL ZONE AU	37,68 ha		37,68 ha	1,78%
A	1 538,34 ha		1 538,34 ha	72,62%
A1	7,93 ha		7,93 ha	0,37%
TOTAL ZONE A	1 546,28 ha		1 546,28 ha	72,99%
N	490,60 ha		490,60 ha	23,16%
NL	0,69 ha		0,69 ha	0,03%
TOTAL ZONE N	491,29 ha		491,29 ha	23,19%
SURFACE COMMUNALE	2 118,35 ha		2 118,35 ha	100,00%

5. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification ne permet pas de nouvelles constructions et ne change pas la capacité d'accueil de construction, s'agissant de changements de destination.

1. Effets sur le milieu physique

1.1. Incidence sur la topographie et les sols

Le projet ne nécessite pas d'exhaussements et affouillements de sols susceptibles d'entraîner des incidences sur la topographie et la qualité des sols.

- ⇒ Incidence négative : faible.
- ⇒ Incidence positive : faible.

1.2. Incidence sur l'hydrologie

Le projet ne vient pas perturber l'écoulement des eaux pluviales sur le site, s'agissant de constructions existantes.

Les changements de destination sont situés en dehors d'une zone inondable. Les constructions devront mettre en place un assainissement individuel.

Le projet est compatible aux objectifs du S.D.A.G.E. Adour Garonne, visant à limiter l'incidence des projets sur la qualité des eaux, la gestion de la ressource, la protection des risques d'inondation, la protection des milieux aquatiques.

- ⇒ Incidence négative : faible.
- ⇒ Incidence positive : faible.

2. Effets sur le milieu naturel

2.1. Les Incidences Ecologiques, Floristiques et Faunistiques

La commune de Saint Sernin de Duras compte 1 site Natura 2000 :

- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC), FR7200692 « Réseau hydrographique du Dropt »

Seuls les changements de destination 14, 31 et 32 sont situés dans la zone Natura 2000 au niveau du Moulin de Bellau mais ils sont situés en dehors de la zone inondable.

- ⇒ Incidence négative : faible.
- ⇒ Incidence positive : faible.

2.2. Incidence sur les boisements.

Les changements de destination ne sont pas intégrés à des espaces boisés.

- ⇒ Incidence négative : nulle.
- ⇒ Incidence positive : nulle.

3. Effets sur les paysages et le cadre de vie

3.1. Les impacts visuels sur les paysages agricoles, naturels et urbains

Le développement de toute forme d'urbanisation, a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important. Les changements de destination par leur situation à proximité d'habitation en place n'engendrent pas d'effet significatif sur les paysages.

Les impacts visuels sur les paysages sont plutôt positifs car ils permettront de mettre en valeur le patrimoine rural.

⇒ Incidence négative : faible.

⇒ Incidence positive : forte.

3.2. Les nuisances au regard des habitations et du cadre de vie général

Le projet n'est pas susceptible d'occasionner des incidences négatives sur les habitations les plus proches sauf dans la période de travaux (bruit, poussière...).

La mise en valeur le patrimoine rural permet d'agréments le cadre de vie.

⇒ Incidence négative : faible.

⇒ Incidence positive : forte.

3.3. Les incidences au regard de la sécurité routière et de la circulation urbaine

Les changements de destination disposent d'une bonne accessibilité et n'entraînera pas une augmentation du trafic significative.

⇒ Incidence négative : faible.

⇒ Incidence positive : faible.

3.4. Incidence sur l'agriculture

Le projet ne consomme pas de terre agricole. Les changements de destination concernent uniquement des bâtiments qui ne sont plus utilisés par les agriculteurs. Ils sont situés à plus de 100 m des sites d'exploitation agricole.

Les changements de destination 3-4-8-9-10-11-15-16-17-18-21-23-24-25-35-38-39 sont dans une zone AOC.

⇒ Incidence négative : faible.

⇒ Incidence positive : faible.

3.5. Incidence sur le patrimoine culturel

Seuls les changements de destination 13-26-27-28 sont concernés par des sites archéologiques. Une consultation du service de l'archéologie est à réaliser. La commune n'est pas concernée par des périmètres des Monuments Historiques.

⇒ Incidence négative : faible.

⇒ Incidence positive : faible.

6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD

La modification s'inscrit dans les orientations générales du PADD encadrées en rouge sur les extraits du PADD ci-dessous.

La politique d'aménagement

• Volet habitat

Développer prioritairement l'urbanisation sur le village

-Organiser le développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

-Densifier les espaces urbanisés

-Développer deux villages intergénérationnels sur le bourg

Limiter le développement de l'urbanisation diffuse et améliorer la forme urbaine en favorisant la continuité du bâti

-Extensions limitées des hameaux afin d'améliorer la forme urbaine

-Compléter l'urbanisation des dents creuses dans les enveloppes urbaines

Préserver le hameau patrimonial de Lubersac

Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère

-Extensions limitées des habitations en zone A et permettre le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles

Renforcer l'intégration de l'urbanisation au contexte architectural et paysager

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

4

La politique d'aménagement

• Volet activité économique et touristique

Développer les activités touristiques autour du Lac de Castelgaillard

-Créer une base de loisirs avec des activités qui prennent en compte la richesse environnementale

-Développer un tissu d'hébergement de loisirs dans son contexte boisé et sur le lac en limitant l'impact sur cette continuité écologique

Assurer le développement des activités artisanales existantes et en reconversion du bâti agricole délaissé

Permettre un développement limité de l'activité artisanale au carrefour de la RD 708 et de la RD 311

Développer des activités agricoles et para agricoles.

-Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme...

-Permettre le développement des structures en place et l'installation de jeunes agriculteurs

Développer les commerces et services de proximité dans le village

Permettre le développement de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, méthanisation) s'intégrant au contexte agricole et paysager

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

5

Concernant l'accueil de population. Nous estimons qu'un tiers des changements de destination est susceptible d'être transformé en habitation ou hébergement touristique sur les 10 prochaines années et parmi ces derniers, qu'un tiers est sera destiné à une résidence principale.

Sur les 32 changements de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique, 3 seront occupés par une résidence principale soit 6 à 7 habitants supplémentaires.

7. CONCLUSION

La modification ne permet pas de nouvelles constructions et ne changent donc pas les possibilités de construction.

Ainsi la procédure respecte les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme qui offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle.
- de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

Les modifications sont compatibles aux orientations du PADD qui n'est pas modifié. La modification est sans incidence significative sur l'accueil de population.

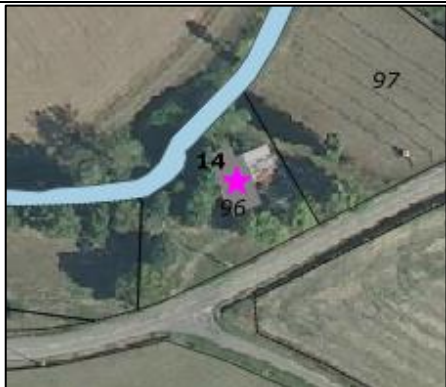
8. ANNEXE : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Liste des changements de destination

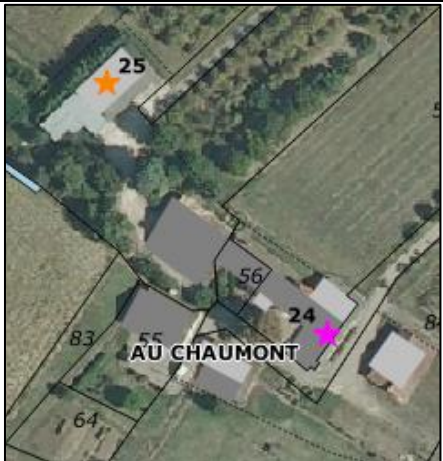
Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
1	Le Barrail 1	Artisanale et entrepôts		
2	Le Barrail 2	Artisanale et entrepôts		
3	Le Barrail 3	Artisanale et entrepôts		
4	Grace 1	Habitat hébergement touristique		

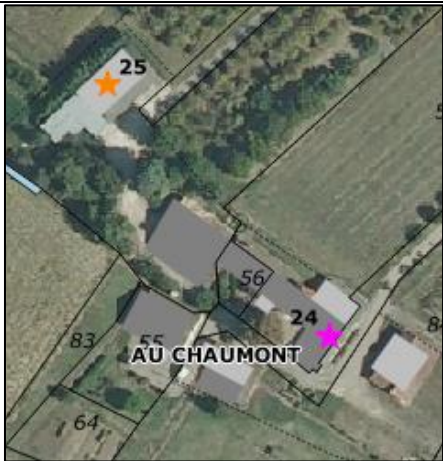
Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
5	Grace 2	Habitat hébergement touristique		
6	Grace 3	Habitat hébergement touristique		
7	Caulins d'En Bas	Habitat hébergement touristique		
8	Au Ramond 1	Artisanale et entrepôts		

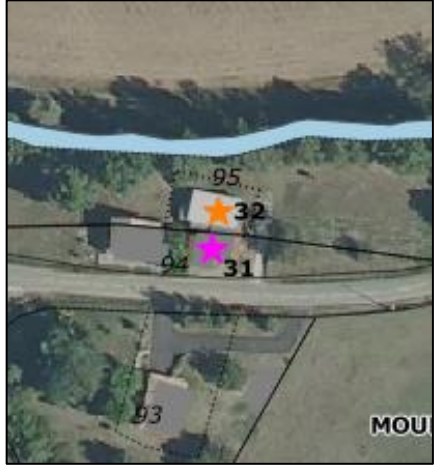
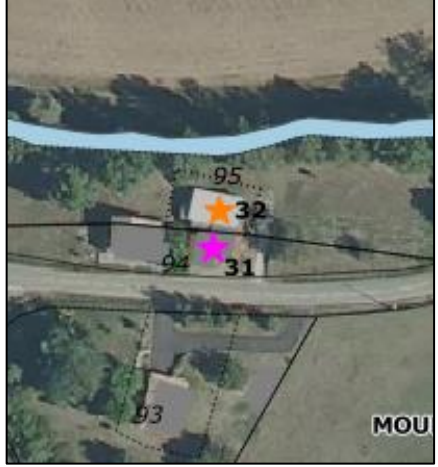
Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
9	Au Ramond 2	Habitat hébergement touristique		
10	Le Lac	Habitat hébergement touristique		
11	La Perroterie	Habitat hébergement touristique		
12	Au Roc 1	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
13	Au Roc 2	Habitat hébergement touristique		
14	Moulin de Bellau	Habitat hébergement touristique		
15	Petit Pourquet 1	Habitat hébergement touristique		
16	Petit Pourquet 2	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
17	La Lègue du Couchant	Habitat hébergement touristique		
18	Terre-Vieille	Habitat hébergement touristique		
19	Quatre-Croix	Habitat hébergement touristique		
20	Jean-L'Homme	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
21	Maison-Neuve	Artisanale et entrepôts		
22	Petite Gaironnie	Habitat hébergement touristique		
23	Biard	Habitat hébergement touristique		
24	Au Chaumont 1	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
25	Au Chaumont 2	Artisanale et entrepôts		
26	Sainte Quiterie	Habitat hébergement touristique		
27	Sainte Quiterie	Habitat hébergement touristique		
28	Le Roc	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
29	Le Touron	Habitat hébergement touristique		
30	Le Touron	Habitat hébergement touristique		
31	Moulin de Bellau	Habitat hébergement touristique		
32	Moulin de Bellau	Artisanale et entrepôts		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
33	La Lègue	Habitat hébergement touristique		
34	La Lègue	Habitat hébergement touristique		
35	La Bique	Habitat hébergement touristique		
36	Barrail	Habitat hébergement touristique		

Numéro	Secteur	Destination principale	Bâtiment	Localisation
37	Barrail	Habitat hébergement touristique		
38	Vieillefont	Habitat hébergement touristique		
39	Castelgaillard	Habitat hébergement touristique		