

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

SAVIGNAC-LES- EGLISES



Communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord »

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

≈

Dossier de Modification

≈

Approuvé par délibération du conseil communautaire
le 28 Septembre 2010

SOMMAIRE

I - RAPPORT DE PRESENTATION	3
II - ZONAGE APRES MODIFICATION	6
III – DESCRIPTION DES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION	10
IV – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	12
V – ORIENTATION D’AMENAGEMENT	13
VI – ANNEXE : DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE.	15

I - RAPPORT DE PRESENTATION

1 – Motifs de modification

La commune de SAVIGNAC LES EGLISES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire depuis le 7 Juillet 2008.

La communauté de communes Causses et Rivières en Périgord, compétente en matière d'urbanisme, a prescrit, par une délibération du 10 février 2009, une révision simplifiée et une modification du PLU de la commune de SAVIGNAC LES EGLISES pour tenir compte de l'évolution de la situation foncière.

Selon cette délibération, la modification doit répondre aux objectifs suivants :

- Créer un emplacement réservé de part et d'autre d'un chemin rural en vue de son classement en voie communale, au lieu-dit « Foncouverte ».
- Transformer une zone 2AU en 1AU, au lieu-dit « Foncouverte ».
- Délimiter un périmètre de zone de loisirs en bordure de l'Isle, le long de la route du Gué, en créant une zone Nli.

2 – Éléments concernés par la modification et leur définition

- De nouveaux emplacements réservés seront créés et porteront les numéros 9-10-11-12-13.

- Les zones concernées par la modification sont :

- la zone **1AU**
- la zone **2AU**
- la zone **N**

- Définition des zones : *Rappel*

- La zone **1AU** recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- La zone **2AU** recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à une urbanisation future.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend un secteur 2AUv recouvrant les terrains destinés à l'accueil des gens du voyage.

- La zone **N** englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur **Ni**, soumis au risque d'inondation consécutif aux crues de l'Isle défini par l'atlas des zones inondables de l'Isle et les préconisations (décembre 2004) de la MISE figurant avec l'atlas en annexes du PLU.
- un secteur **Nsi** relatif à l'extension et à l'entretien de la station d'épuration, situé dans la zone inondable.
- un secteur **Nca** relatif au périmètre de la carrière.






















- La modification du règlement porte sur une rectification mineure du règlement. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ; elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. Elle crée dans la zone N, un secteur Nli, pour les activités de loisirs.

II - ZONAGE APRES MODIFICATION

Secteurs concernés :

- 1 - Foncouverte**
- 2 - Moulin de Savignac**

LEGENDE

	Limite communale.
	Routes Départementales.
	Rivière: <i>L'Isle</i>
	Zone d'habitat ancien à préserver.
	Zone d'extension du bourg.
	Secteur de la zone UB réservé à l'accueil d'activités de loisirs et culturelles.
	Secteur de la zone UB réservé à l'implantation d'une salle d'animation avec parking
	Secteur de la zone UB réservé à l'implantation de parkings et d'une aire de jeux
	Zone d'habitat en rupture avec le bourg.
	Zone destinée à l'accueil d'activités de commerces, de services, artisanales et industrielles.
	Secteur de la zone naturelle, destinée à l'accueil d'activités spécifiques à l'exploitation de carrières.
	Secteur de la zone d'activités permettant les occupations et utilisations du sol (constructions, installations techniques ...) nécessaires aux activités de carrières et de traitements de matériaux.
	Zone d'urbanisation future ouverte destinée à l'accueil d'activités de commerces, de services, artisanales et industrielles.
	Zone d'urbanisation future ouverte. (équipée, à leur périphérie, des différents réseaux)
	Zone d'urbanisation future fermée. (peu ou pas équipée des différents réseaux)
	Secteur de la zone d'urbanisation future fermée (peu ou pas équipée des différents réseaux) destinée à l'accueil des gens du voyage.
	Zone agricole recouvrant les secteurs à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
	Zone naturelle ou forestière.
	Secteur de la zone naturelle affecté à la station d'épuration.
	Nll secteur de la zone naturelle affecté aux activités de loisirs, sportives et culturelles
	Espace boisé à conserver et protéger.

NOTA:

I = zone située dans la zone de crue de l'Isle

EMPLACEMENT RESERVE

	Emplacement réservé.
	Voie publique à élargir.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

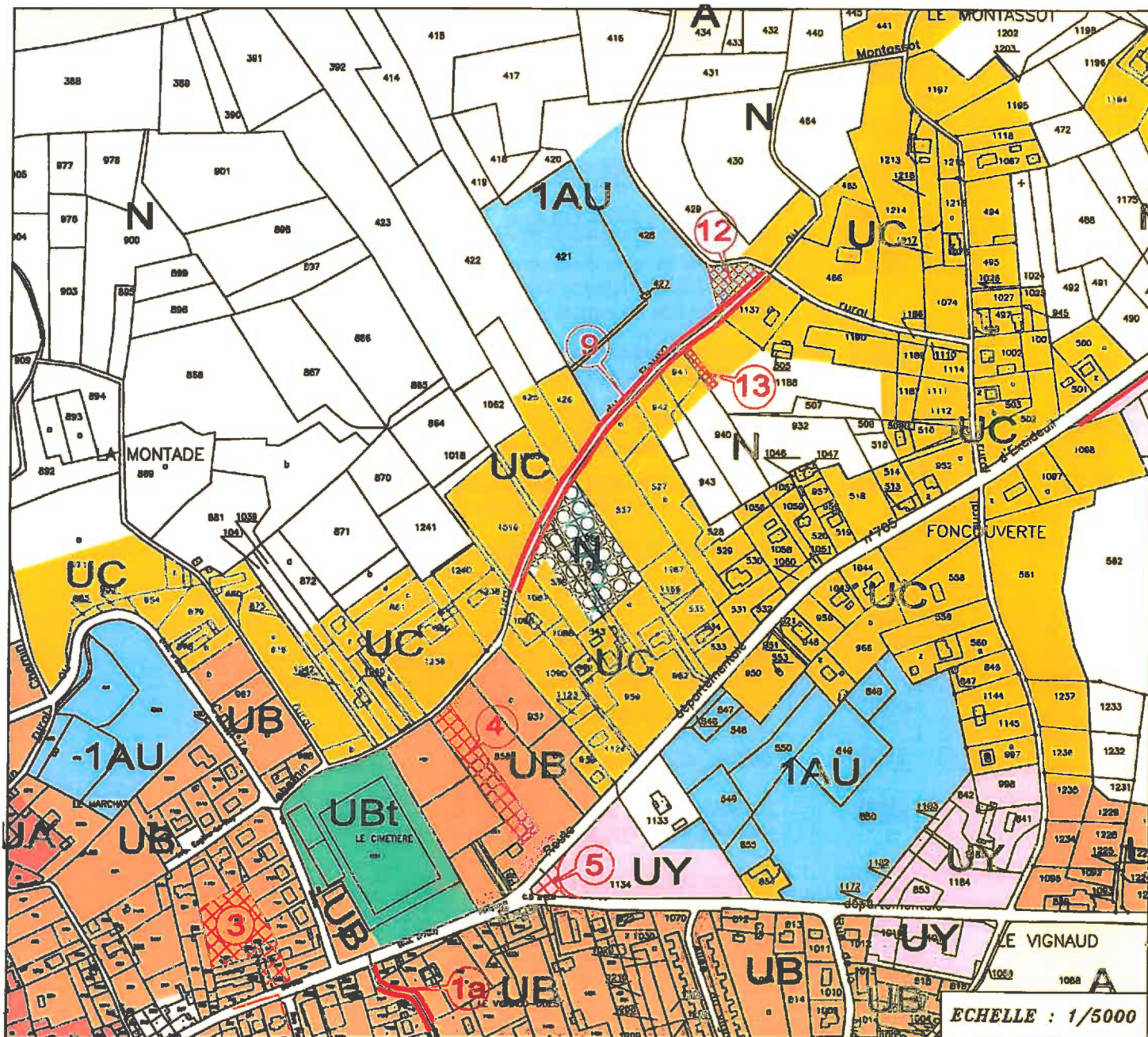
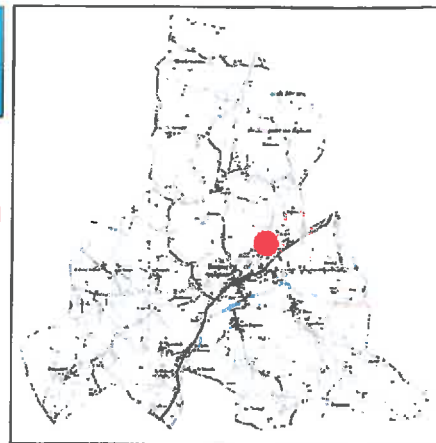
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES-EGLISES**

**Procédure de Modification
du PLU**

Secteur Foncouverte

1

**Après
Modification**



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès - 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05.53.02.86.26

cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

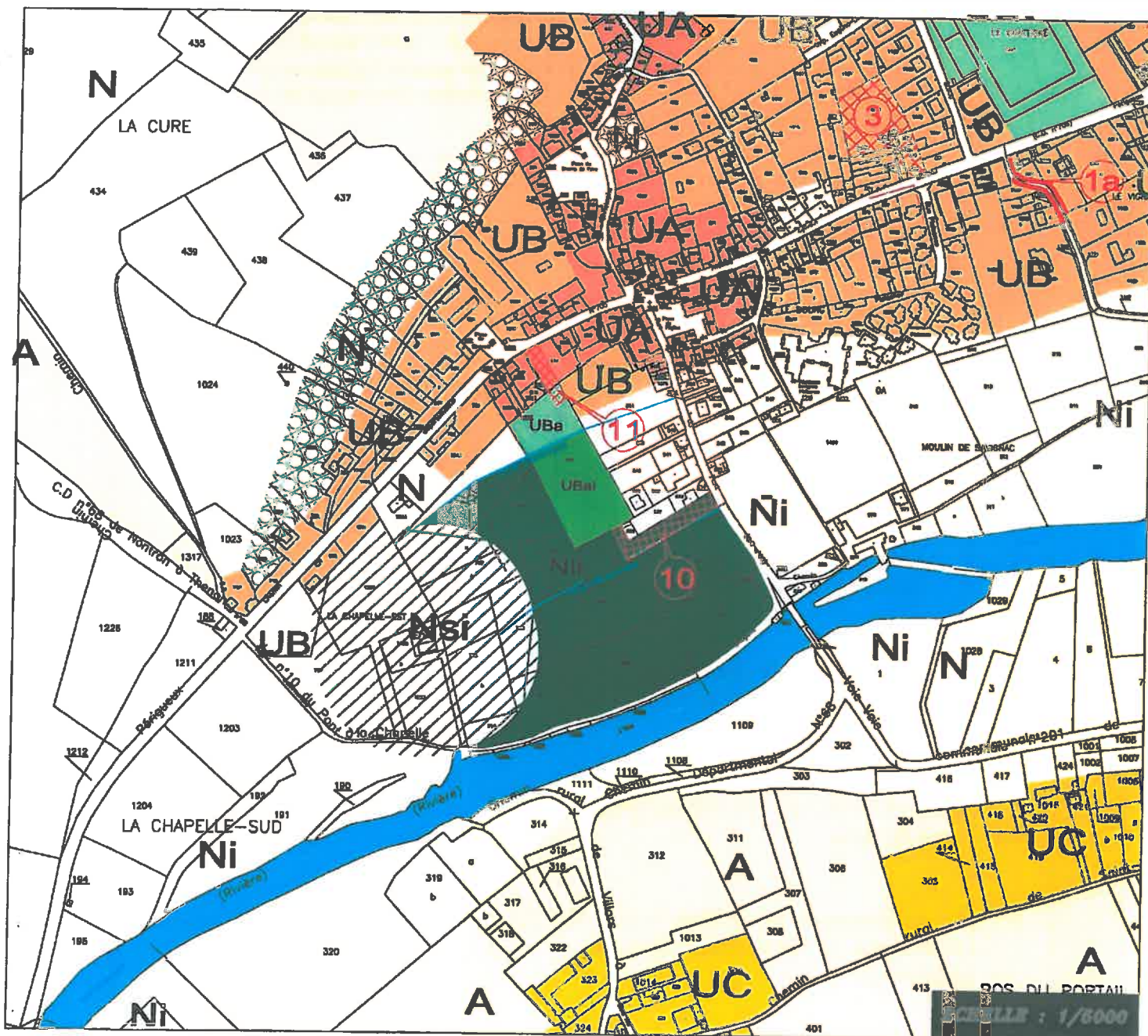
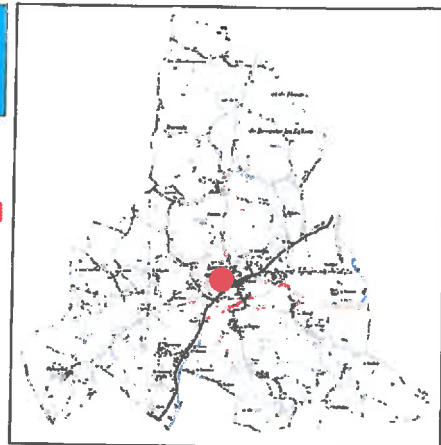
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES-EGLISES**

**Procédure de Modification
du PLU**

Secteur Moulin de Savignac

2

**Après
Modification**



DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES

Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès - 24650 CHANCELADE

TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05.53.02.86.26

cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

III – DESCRIPTION DES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

1 - « Foncouverte » :

- Un emplacement réservé a été ajouté de part et d'autre du chemin rural en vue de son classement en voie communale. Cet emplacement réservé portera le n°9 dans la liste, pièce n°6 du PLU, chapitre I - **VOIRIE – AMENAGEMENTS**
Par ailleurs, deux autres emplacements réservés ont été mis en place après réunion avec les Personnes Publiques Associées dans le but de favoriser la défense incendie dans ce secteur.

Nom	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Caractéristiques
1	Voies de desserte locale a) Chemin rural du Moulin de Saint-Privat au Vignaud Ouest. b) Desserte du secteur de Craot à partir de la VC 201. (chemin rural de Saint-Privat à Cubjac).	COMMUNE	<i>Plate forme</i> 8 mètres <i>Assiette</i> 8 mètres
2	Aménagements ponctuels Carrefour de la VC 7 sur la RD 705.	COMMUNE	<i>Superficie</i> 700 m ²
5	Aménagement du carrefour au Vignaud-Ouest entre la RD n°705 et la RD n° 4	COMMUNE	<i>Superficie</i> 500 m ²
6	Espaces verts : plate bande végétalisée (largeur 5 mètres) = fossé de récupération des eaux de pluie.	COMMUNE	<i>Superficie</i> 870 m ²
7	Aménagement du carrefour entre la RD 705 et le chemin de Foncouverte. (Emprise indicative).	COMMUNE	<i>Superficie</i> 710 m ²
8	Aménagement de la voie communale n° 201 de Savignac-Les-Eglises à Saint Pantaly d'Ans.	COMMUNE	<i>Superficie</i> 220 m ²

9	Classement en voie communale du chemin rural situé à Foncouverte	COMMUNE	<i>Superficie</i> 1000 m ²
10	Aménagement d'un chemin	COMMUNE	<i>Superficie</i> 1500m ²
11	Aménagement d'un chemin	COMMUNE	<i>Superficie</i> 684 m ²
12	Espace Vert pour Réserve Incendie	COMMUNE	<i>Superficie</i> 1245 m ²
13	Aménagement d'un chemin rural pour désenclaver la zone N boisée à l'arrière et la rendre accessible au service incendie	COMMUNE	<i>Superficie</i> 338 m ²

- La zone 2AU située au Nord de la route départementale n°705, en limite du lieu-dit « Les Brugeroux de Montassot » fait l'objet d'un classement intégral en zone 1AU, soit 2ha 80a 59ca.

Une orientation d'aménagement a été mise en place pour mieux gérer l'espace.
(Cf. chapitre VI)

Une PVR spécifique a été étudiée et délibérée en date du 30 juin 2009 par la commune de Savignac les Eglises, sur l'emplacement réservé n°9, pour financer les travaux liés aux acquisitions dans le cadre de l'élargissement de la voie et les travaux de viabilisation notamment d'eau et d'électricité.

- Par ailleurs, suite à l'enquête publique, les parcelles 527 et 528p ont été placées en zone UC, pour une superficie de 33 a supplémentaire.

2 - « Moulin de Savignac » :

La zone Nli mise en place permettra de délimiter une zone de loisirs en bordure de l'Isle, le long de la route du Gué. Elle donnera la possibilité de compléter les installations déjà en place, tel le boudrome, les jeux de plein air pour enfants et permettre l'accueil de manifestations sportives et culturelles.

Cette zone de 3ha 54 a 40ca sera limitée dans sa partie Ouest par le périmètre de protection de la station de traitement des eaux usées.

Les Emplacements Réservés n° 10 et n°11 ont été mis en place pour permettre de créer les accès à la salle d'animation en projet.

IV – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

PAGE 73 DU REGLEMENT

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend quatre secteurs :

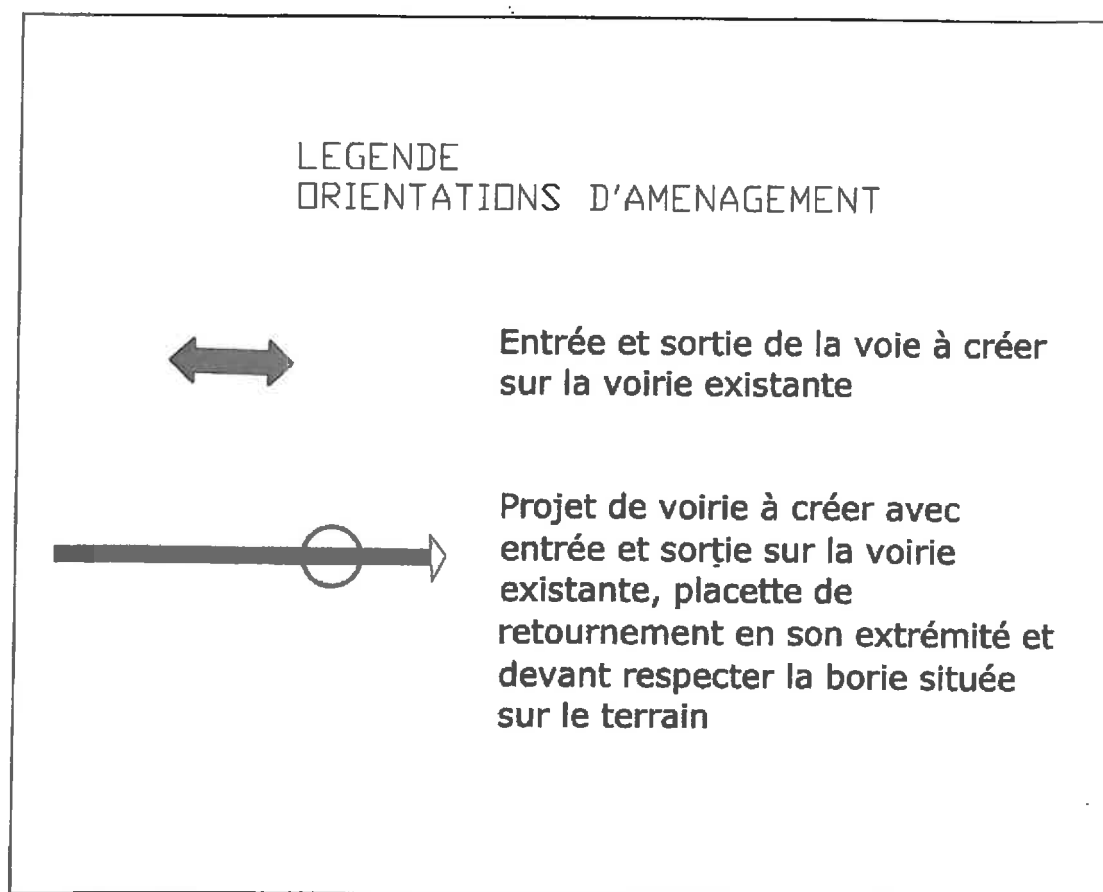
- un secteur **Ni**, soumis au risque d'inondation consécutif aux crues de l'Isle défini par l'atlas des zones inondables de l'Isle et les préconisations (décembre 2004) de la MISE figurant avec l'atlas en annexes du PLU.
- un secteur **Nsi** relatif à l'extension et à l'entretien de la station d'épuration, situé dans la zone inondable.
- un secteur **Nca** relatif au périmètre de la carrière.
- Un secteur **Nli** affecté aux activités de loisirs, sportives et culturelles.

PAGE 76 DU REGLEMENT

ARTICLE N°2

10/ dans le secteur **Nli**, sont autorisés tous les travaux nécessaires au maintien ou au renforcement des infrastructures de loisirs, dans le respect des prescriptions de l'Atlas des zones inondables de l'Isle.

V – ORIENTATION D'AMENAGEMENT



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

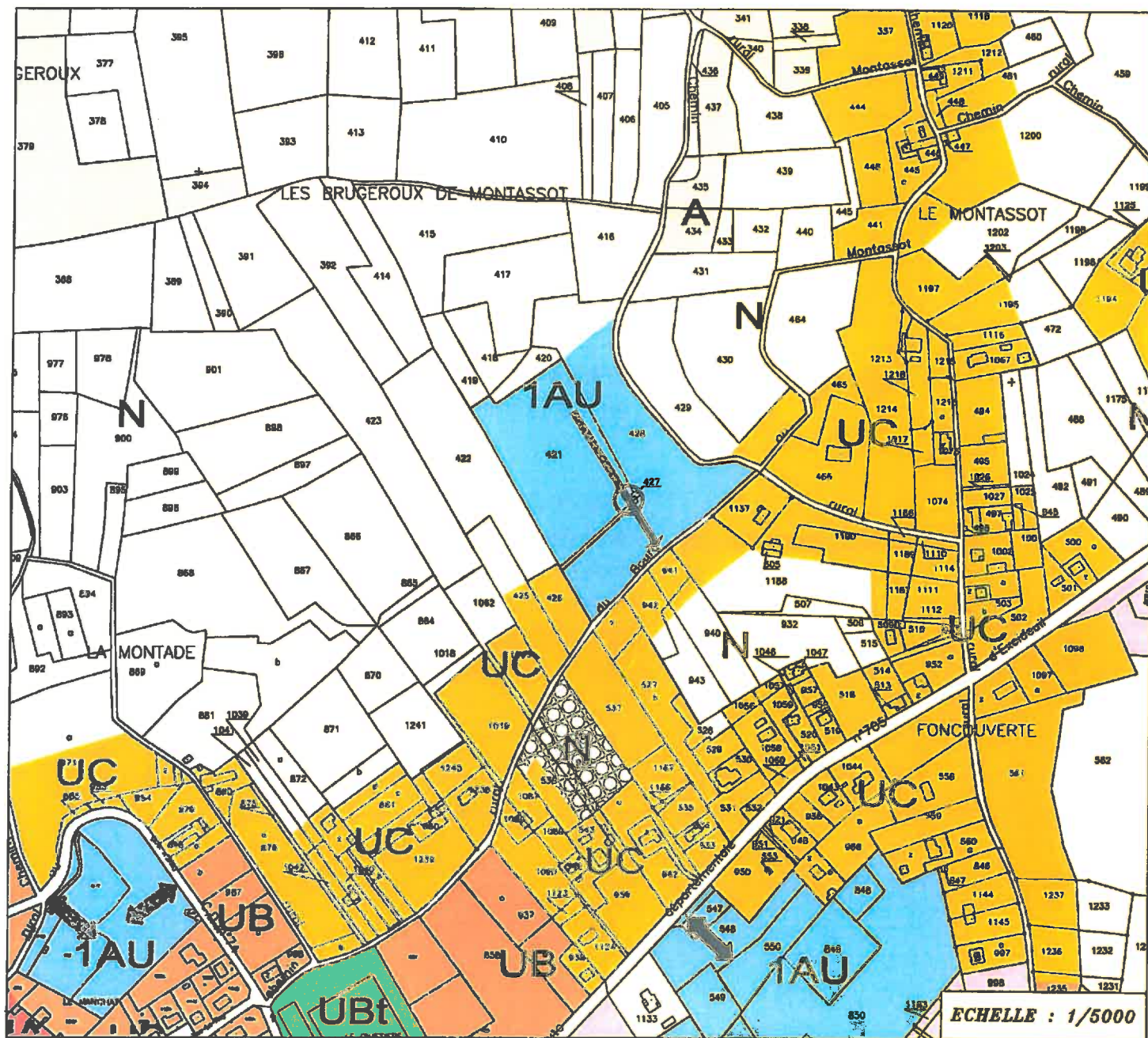
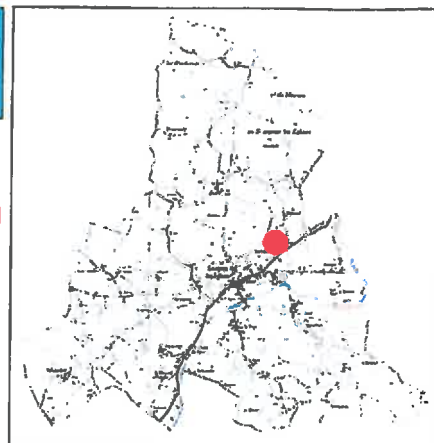
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES-EGLISES**

**Procédure de Modification
Orientation d'aménagement**

Secteur Foncouverte



**Après
Modification**



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès ~ 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05.53.02.86.26

cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

VI – ANNEXE : Délibération du conseil communautaire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CAUSSES ET RIVIERES EN PERIGORD

Causse et Rivières en Périgord
Communauté de Communes

L'an deux mille neuf, le 10 février

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Causse et Rivières en Périgord s'est réuni en session ordinaire, à Mayac, sous la Présidence de Monsieur Charles LABROUSSE, Président.

Date de la convocation : 5 février 2009

Secrétaire de séance : Jean-Michel QUEMERE

Nombres de membres
En exercice : 20
Présents : 20
Votants : 20

Présents : Ducrocq Corinne, Griessner Joseph, Fleyrat-Coustillas Ludovic, Simon Pierre, Gintrac Renée, Beylot Gilbert, Quéméré Jean Michel, Lacroix François, Dupuy Bernard, Bernier Rémy, Faure Martine, Goursolle Corinne, Duverdière Christian, Labrousse Charles, Révidat Serge, Faucher Jean François, Gendreaud Jean-Jacques, Lopes Yveline, Durand Charly, Besson Bernard.

3/2009 OBJET : ENGAGEMENT D'UNE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAVIGNAC LES EGLISES.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et L. 123-19,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Savignac les Eglises approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 7 juillet 2008,

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que le PLU de la Commune de Savignac les Eglises, actuellement applicable, a été approuvé le 7 juillet 2008. Il expose que certaines dispositions doivent être modifiées pour tenir compte de l'évolution de la situation de la commune, à savoir :

- au lieu-dit Foncouverte, de créer un emplacement réservé de part et d'autre d'un chemin rural en vue de son classement en voie communale,
- au lieu-dit Foncouverte, de transformer une zone 2 AU en 1 AU,
- de délimiter un périmètre de zone de loisirs en bordure de l'Isle, le long de la route du Gué.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Président et considérant par conséquent qu'il y a lieu d'actualiser des dispositions du PLU de la Commune de Savignac les Eglises, pour prendre en compte les éléments nouveaux ci-dessus exposés,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Décide d'engager une procédure de modification du PLU de la Commune de Savignac les Eglises, pour permettre les actualisations nécessaires,
- Donne autorisation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la modification du PLU de la Commune de Savignac les Eglises, pour effectuer toutes démarches en vue de la nomination d'un commissaire enquêteur afin de soumettre le dossier de modification à l'enquête publique,
- Autorise le Président à entreprendre les démarches et à signer toutes les pièces nécessaires se rapportant à cette affaire.

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus

Au registre sont les signatures
Certifié exécutoire

Après dépôt en préfecture le
Et publication le
Le Président

Le Président,

Charles LABROUSSE



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE

DE

SAVIGNAC-LES- EGLISES



Communauté de communes « Causses et Rivières en Périgord »

P lan L ocal d' U rbanisme

≈

Dossier de Révision Simplifiée

≈

Approuvé par délibération du conseil communautaire
le 28 Septembre 2010

SOMMAIRE

I - RAPPORT DE PRESENTATION	3
II – ZONAGE APRES REVISION SIMPLIFIEE	9
III – DESCRIPTION DES ZONES CONCERNEES PAR LA REVISION SIMPLIFIEE..	15
IV – MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	17
V – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	21
VI- ANNEXES	23
A – DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE.....	23
B - PROCES VERBAL D'EXAMEN CONJOINT	30

I - RAPPORT DE PRESENTATION

1 – Présentation de la commune

La Commune de SAVIGNAC-LES-EGLISES est située à 20 kilomètres au nord-est de PERIGUEUX, son chef lieu d'arrondissement.
Elle est chef-lieu de canton.

Lors du recensement de 1999, la Commune de SAVIGNAC-LES-EGLISES comptait 901 habitants. En 2004, 934 personnes ont été recensées soit une progression de 3,7% et en 2007, 953 habitants. A ce jour, la commune comptabilise environ 1000 habitants.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de « Causses et Rivières en Périgord ».

Les Communes voisines sont : SARLIAC SUR L'ISLE et SORGES, SAINT-JORY LAS BLOUX, COULAURES, MAYAC, LA BOISSIERE D'ANS, CUBJAC et SAINT-VINCENT SUR L'ISLE.

3 Routes Départementales traversent la Commune : les n°4, n°68 et n°705.

La Commune de SAVIGNAC-LES-EGLISES couvre une superficie d'environ 2190 ha dont 1374 ha de bois et forêts.

En outre, la rivière l'Isle traverse la Commune du nord-est vers le sud générant une zone inondable importante.

Hors du bourg de SAVIGNAC-LES-EGLISES et de ses extensions, les paysages ont des caractères d'espaces ruraux, dans lesquels la répartition entre grandes masses végétales (bois, friches naturelles, cultures et prés) ainsi que l'implantation du bâti, sont commandées par la nature du sol, la pente des terrains et d'une manière plus générale les contraintes de l'utilisation du sol agricole et forestière.

- Caractères physiques, description des milieux

Le territoire communal à la morphologie vallonnée est coupé en deux sur un axe nord-est – sud-ouest par la vallée de l'Isle, formant ainsi trois zones dont les superficies représentent 65% de la superficie communale pour la partie Nord-Ouest, 15% pour la vallée de l'Isle et 20% pour la partie sud-est.

Les zones Nord-Ouest et sud-est ont des caractéristiques similaires et sont occupées par une agriculture de clairière et par une végétation de « causse » comportant principalement des chênes pubescents et des genévriers.

La vallée de l'Isle est composée d'espaces agricoles et de l'agglomération de SAVIGNAC-LES-EGLISES.

L'altitude des sols de la commune varie de 106 mètres à 209 mètres.

Ainsi, la commune est concernée par trois entités paysagères bien distinctes : le paysage des Causses, la vallée alluviale ouverte de l'Isle et les paysages polyculturels du Périgord central.

- Patrimoine bâti et aménagement de l'espace

Sur le territoire de SAVIGNAC-LES-EGLISES, les villages sont nombreux et de grande qualité, tant par leur implantation sur des sites bien appropriés, que par leurs caractères architecturaux bien conservés.

Le bourg est implanté à proximité de la rivière l'Isle. Il est ancien et a conservé de nombreuses traces de son origine.

La structure de distribution des constructions dans le centre est très étroite, environ 2 mètres, avec quelques placettes.

Le tissu urbain ancien est traversé au 19ème siècle par la percée de la « Grand'Rue » pour répondre à l'évolution des transports et des communications.

Le Bourg exerce des fonctions de centre de commerces et de services pour un milieu rural qui déborde largement des limites du territoire communal. Il connaît donc des difficultés d'engorgement, d'autant plus que les commerces sont presque tous implantés exclusivement le long de cette « Grand'Rue ». En outre, cet engorgement est renforcé par l'affluence de la circulation provenant de LIMOGES (87).

La construction dans les zones bocagères et humides de l'Isle n'étant pas envisageable, l'urbanisation récente s'est implantée en priorité le long des routes départementales et des voies communales.

- Immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments historiques

La commune de SAVIGNAC LES EGLISES est concernée par une servitude d'utilité publique relative aux Monuments Historiques. L'Eglise Saint Saturnin de MAYAC, d'époque romane (XIIème siècle), possède un portail Sud qui constitue l'essentiel des vestiges de cette base romane, car l'édifice a été profondément remanié au XIXème siècle. Un des quatre chapiteaux sculptés figure le martyr de Saint Saturnin.

En effet, par un arrêté du 6 décembre 1948, le portail Sud de l'Eglise de MAYAC est inscrit au titre de la servitude AC1. Le périmètre de protection, d'un rayon de 500 mètres, s'étend sur la commune de SAVIGNAC LES EGLISES.

2 – Motifs de révision simplifiée

La commune de SAVIGNAC LES EGLISES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire depuis le 7 Juillet 2008.

La communauté de communes Causses et Rivières en Périgord, compétente, a prescrit, par une délibération du 10 février 2009, une révision simplifiée et une modification du PLU de la commune de SAVIGNAC LES EGLISES pour tenir compte de l'évolution de la situation de la commune et de projets en cours.

En effet, une moyenne de 10 permis de construire pour maisons neuves par an a été prise en compte en vue d'estimer les besoins de la commune de SAVIGNAC-LES-EGLISES en surface constructible.

En outre, la commission communale a estimé que la surface moyenne constructible d'un terrain pourrait être de 2000 m².

Le coefficient de rétention de 2,5 initialement adopté doit être porté à 2,7 pour tenir compte des terrains situés en zone constructible mais faisant l'objet de rétention foncière de la part de leur propriétaire.

La demande de terrains à bâtir sur la commune existe toujours et sera en hausse avec l'installation du projet hôtelier de Saint-Privat et la création d'emplois nouveaux.

Aujourd'hui, préalablement à l'enquête publique de révision simplifiée et de modification, l'offre en matière de zone constructible est d'environ 45 hectares.

Cette offre est jugée insuffisante pour maintenir des prix accessibles à des familles aux revenus modestes et endiguer la spéculation, source de rétention foncière.

La commune souhaite disposer à l'issue des procédures en cours d'une superficie total d'environ 50 hectares.

Concernant les infrastructures communales, une salle d'animation doit être prochainement créée sur un terrain appartenant à la commune à l'entrée du Bourg en continuité de la zone de loisirs située en bordure de la rivière.

Ce projet inclut la création d'une aire de stationnements permettant d'accueillir en outre les voitures du personnel et des élèves de l'école hôtelière.

Le site de Saint-Privat fait l'objet d'une attention toute particulière eu égard à l'enjeu économique que représente le projet d'hôtellerie qui doit y voir le jour, source de création d'une cinquantaine d'emplois directs et indirects.

Ainsi, la révision simplifiée doit répondre aux objectifs suivants :

- Créer une zone 1AU en remplacement d'une zone A, au lieu-dit « Pommier »,
- Créer une zone 2AU ou 1AU en remplacement d'une zone N, au lieu-dit « Foncouverte »,
- Créer une zone UC en remplacement d'une zone A, au lieu-dit « Saint-Privat »,
- Etendre une zone UC en remplacement d'une zone A, au lieu-dit « Crao »,
- Créer une zone UC en remplacement d'une zone A, au lieu-dit « Tuilières ».

Par ailleurs, une délibération complémentaire en date du 22 décembre 2009 a rajouté un nouvel objectif au projet de révision simplifiée :

- Etendre une zone UB en située dans le Bourg au « Moulin de Savignac » en zones UBa et UBai afin de permettre la construction d'une salle d'animation, de parkings et d'une aire de jeux.

Ce projet de révision simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

3 – Zones concernées par la révision simplifiée et leur définition

■ La révision simplifiée du plan local d'urbanisme porte sur une extension des zones 1AU, UC, UB (avec la création de secteurs UBa et UBai) et UY (avec la création de secteurs UY1 et UY2). Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ; elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Ces ajustements ne remettent pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme.

■ Les zones concernées par la révision simplifiée sont :

- la zone A
- la zone N
- la zone 1AU
- la zone UC
- la zone UB
- la zone UY.

■ Définition des zones : Rappel

▪ La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

▪ La zone N englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Ni, soumis au risque d'inondation consécutif aux crues de l'Isle défini par l'atlas des zones inondables de l'Isle et les préconisations (décembre 2004) de la MISE figurant avec l'atlas en annexes du PLU.
- un secteur Nsi relatif à l'extension et à l'entretien de la station d'épuration, situé dans la zone inondable.
- un secteur Nca relatif au périmètre de la carrière.

▪ La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- La zone **UC** correspond à une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- La zone **UB** recouvre la périphérie du centre-bourg correspondant à son évolution récente et à ses possibilités d'extension, de part et d'autre de la RD 705 et de la RD4 vers l'Est. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Cette zone comprend un secteur **UBt** réservé aux activités de loisirs et culturelles.

- La zone **UY** englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend un secteur **UYca** permettant les occupations et utilisations du sol (constructions ; installations techniques...) nécessaires aux activités de carrières et de traitement de matériaux.

- La modification du règlement porte sur une rectification mineure du règlement. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels ; elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle crée dans la zone UB, un secteur **UBa**, pour permettre l'implantation d'une salle d'animation et **UBai** pour permettre la création de parkings et aire de jeux.

Elle crée dans la zone UY, deux secteurs **UY1** et **UY2** au lieu-dit « Saint-Privat ».

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
voir le graphique ci-après, sans échelle

DEPARTEMENT DE LA DORDOgne
 COMMUNAUTE DE COMMUNES
 CAUSSES ET RIVIERES EN PERIGORD

COMMUNE DE SAVIGNAC-LES- EGLISES

PLAN LOCAL D'URBANISME

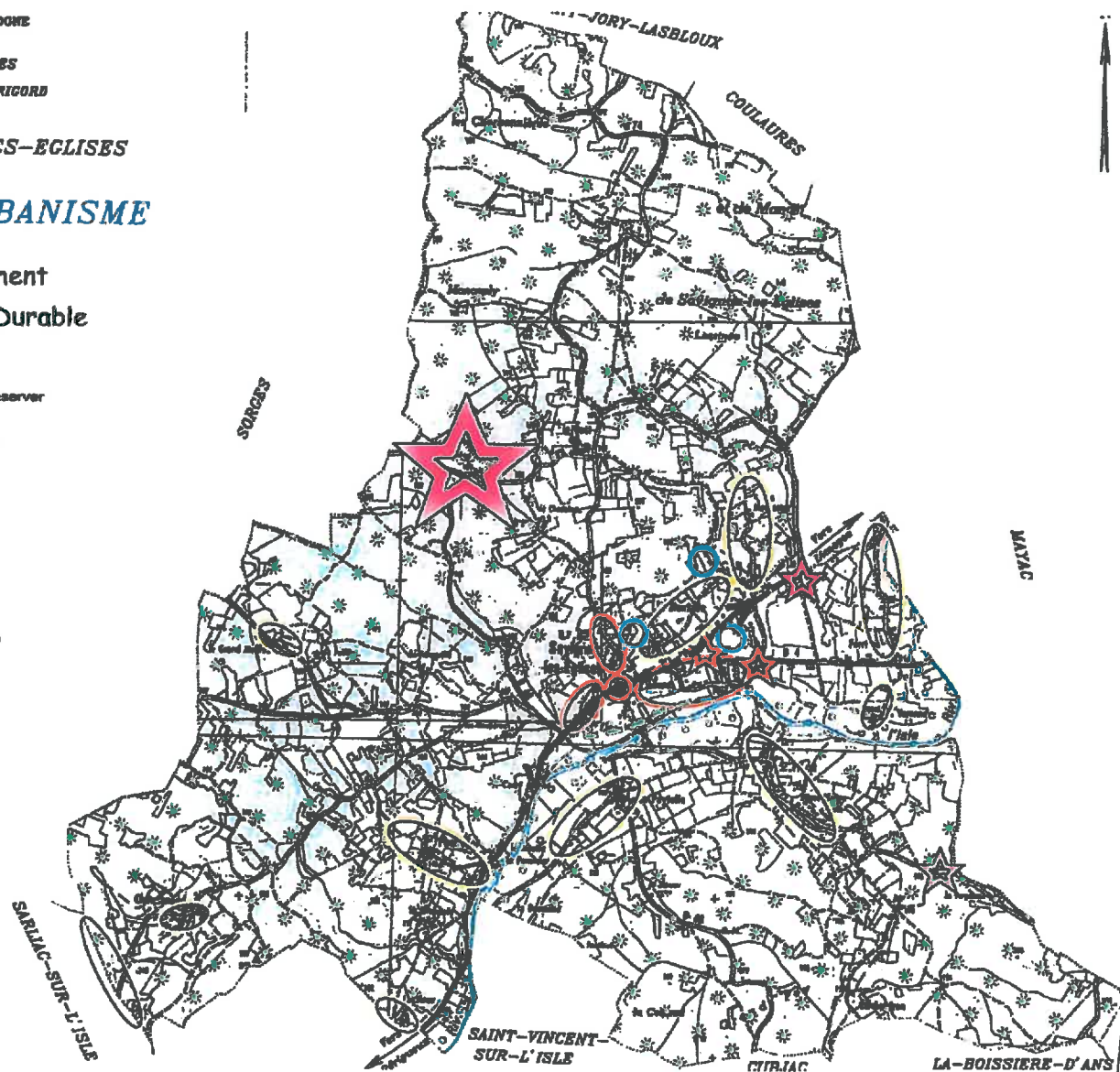
Projet d'Aménagement
 et de Développement Durable

-  Zone d'habitat ancien à préserver
-  Zone d'extension du bourg
-  Zone d'urbanisation en rupture avec le bourg
-  Zone d'urbanisation future
-  Zone à vocation artisanale et industrielle
-  Terrain militaire
-  Zone naturelle ou forestière
-  Zone agricole
-  Zone de crue de l'isle
-  Axe de déplacement
-  Voie verte



Dressé le : 19 février 2007
 Référence : 2005-RZ29-7

Fa.S


























II – ZONAGE APRES REVISION SIMPLIFIEE

Secteurs concernés :

- 1 - Pommier
- 2 – Moulin de Savignac
- 3 – Saint-Privat
- 4 – Crao

LEGENDE

	Limite communale.
	Routes Départementales.
	Rivière: <i>L'Isle</i>
	Zone d'habitat ancien à préserver.
	Zone d'extension du bourg.
	Secteur de la zone UB réservé à l'accueil d'activités de loisirs et culturelles.
	Secteur de la zone UB réservé à l'implantation d'une salle d'animation avec parking
	Secteur de la zone UB réservé à l'implantation de parkings et d'une aire de jeux
	Zone d'habitat en rupture avec le bourg.
	Zone destinée à l'accueil d'activités de commerces, de services, artisanales et industrielles.
	Secteur de la zone naturelle, destinée à l'accueil d'activités spécifiques à l'exploitation de carrières.
	Secteur de la zone d'activités permettant les occupations et utilisations du sol (constructions, installations techniques ...) nécessaires aux activités de carrières et de traitements de matériaux.
	Zone d'activité économique ne comprenant pas d'habitation.
	Zone destinée à l'accueil de commerces et de tourisme.
	Zone d'urbanisation future ouverte destinée à l'accueil d'activités de commerces, de services, artisanales et industrielles.
	Zone d'urbanisation future ouverte. (équipée, à leur périphérie, des différents réseaux)
	Zone d'urbanisation future fermée. (peu ou pas équipée des différents réseaux)
	Secteur de la zone d'urbanisation future fermée (peu ou pas équipée des différents réseaux) destinée à l'accueil des gens du voyage.
	Zone agricole recouvrant les secteurs à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
	Zone naturelle ou forestière.
	Secteur de la zone naturelle affecté à la station d'épuration.
	Nil secteur de la zone naturelle affecté aux activités de loisirs, sportives et culturelles
	Espace boisé à conserver et protéger.

NOTA:

I = zone situées dans la zone de crue de l'Isle

EMPLACEMENT RESERVE

	Emplacement réservé.
	Vole publique à élargir.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES-EGLISES**

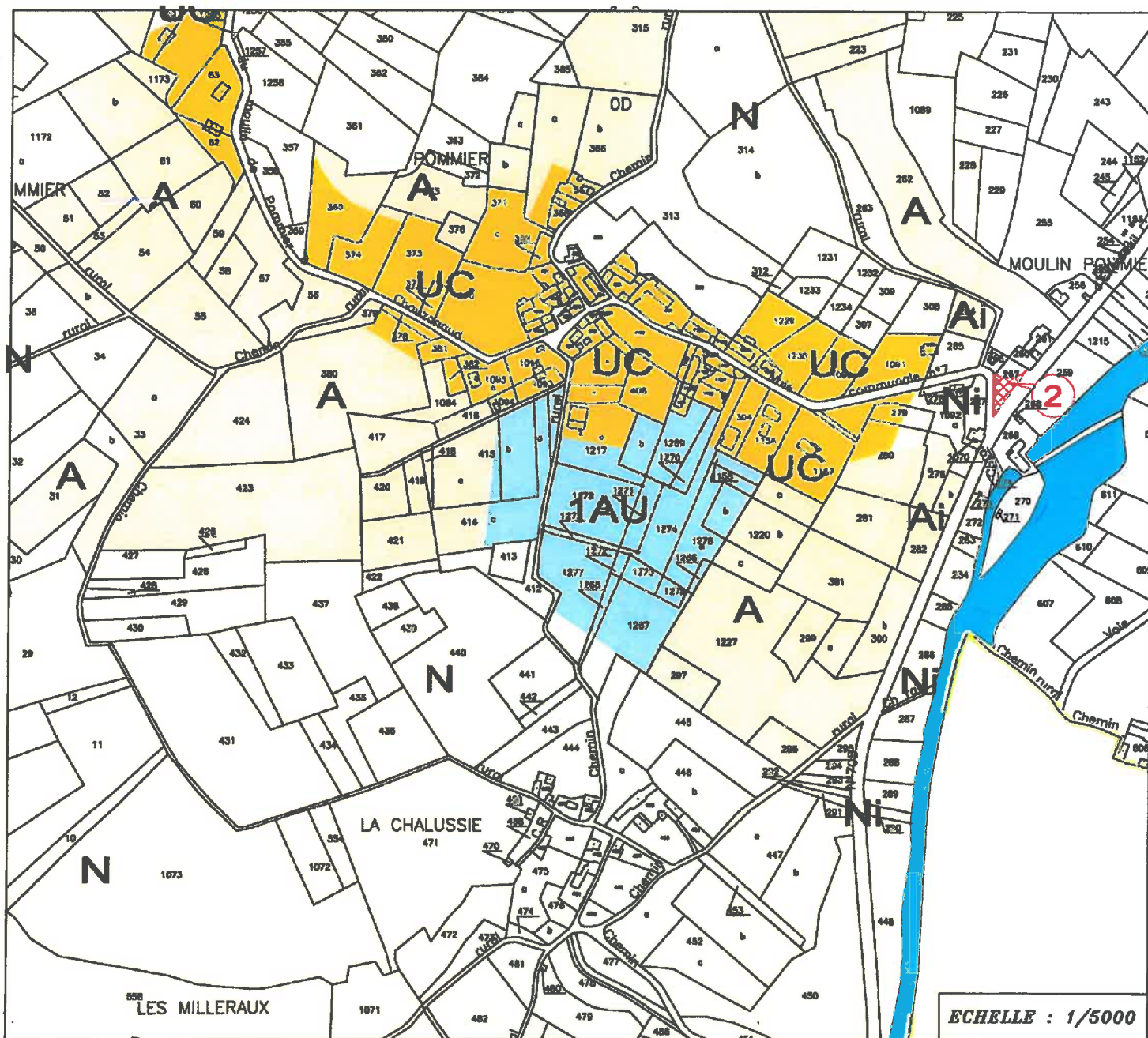
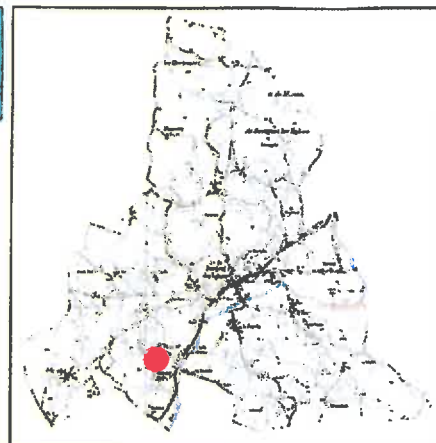
**Procédure de Révision
simplifiée du PLU**

Secteur Pommier

1

**Après
Révision
simplifiée**

N



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.I.G.

72, avenue Jean Jaurès ~ 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05 53 04 47 83

cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

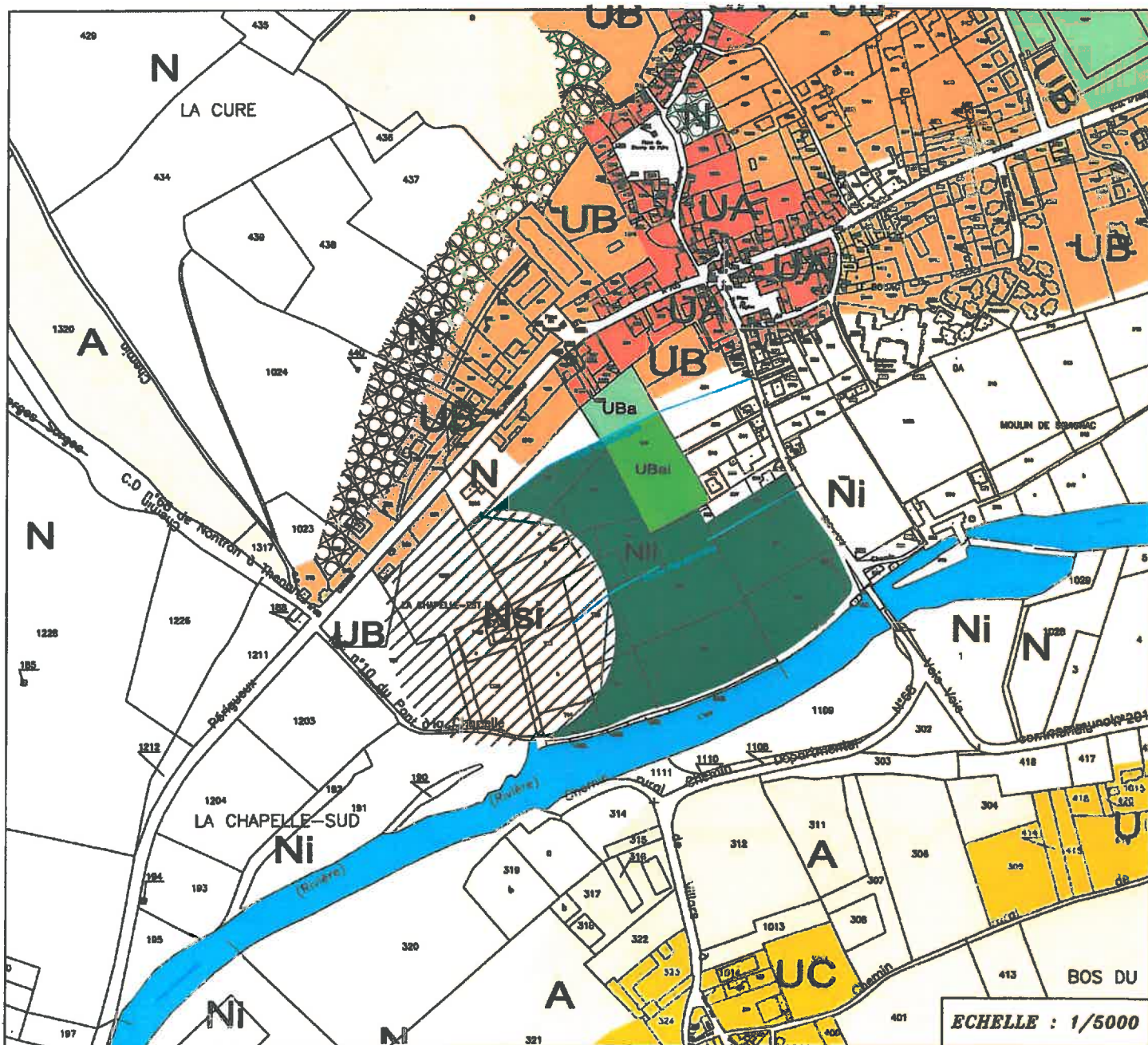
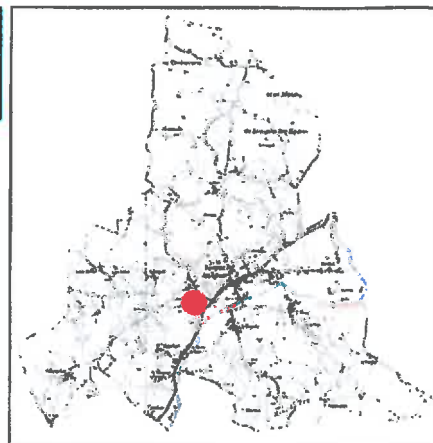
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES-EGLISES**

**Procédure de Révision
simplifiée du PLU**

Secteur Moulin de Savignac

2

**Après
Révision
simplifiée**



ECHELLE : 1/5000



Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.I.G.

72, avenue Jean Jaurès ~ 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05 53 04 47 83
cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

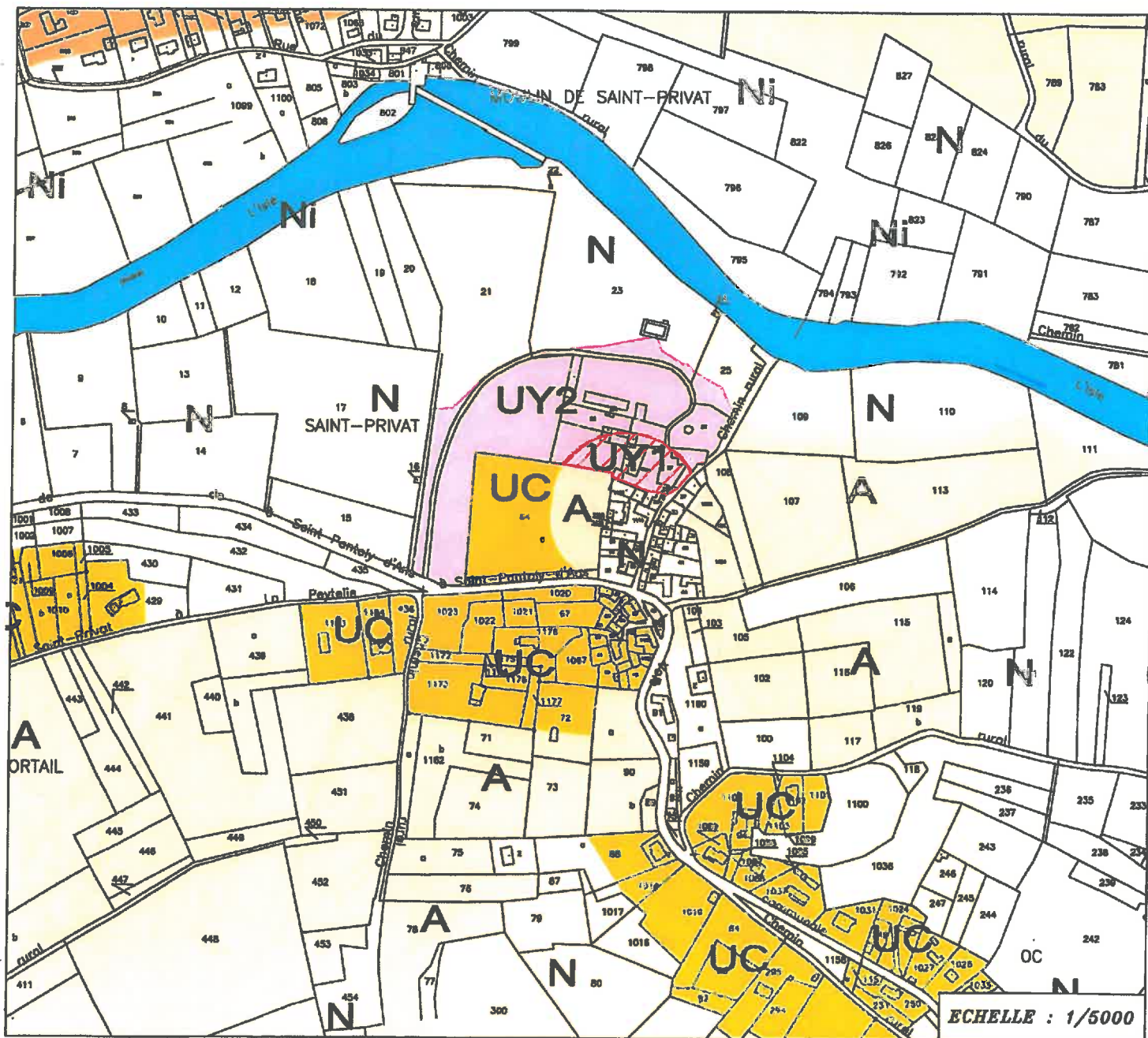
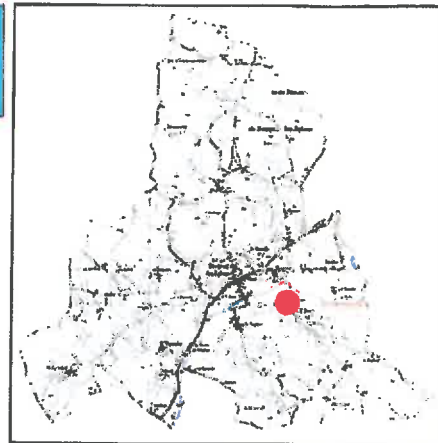
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES- EGLISES**

**Procédure de Révision
simplifiée du PLU**

Secteur Saint Privat

3

**Après
Révision
simplifiée**



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES

Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès - 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05 53 04 47 83

cabinet.linaires@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

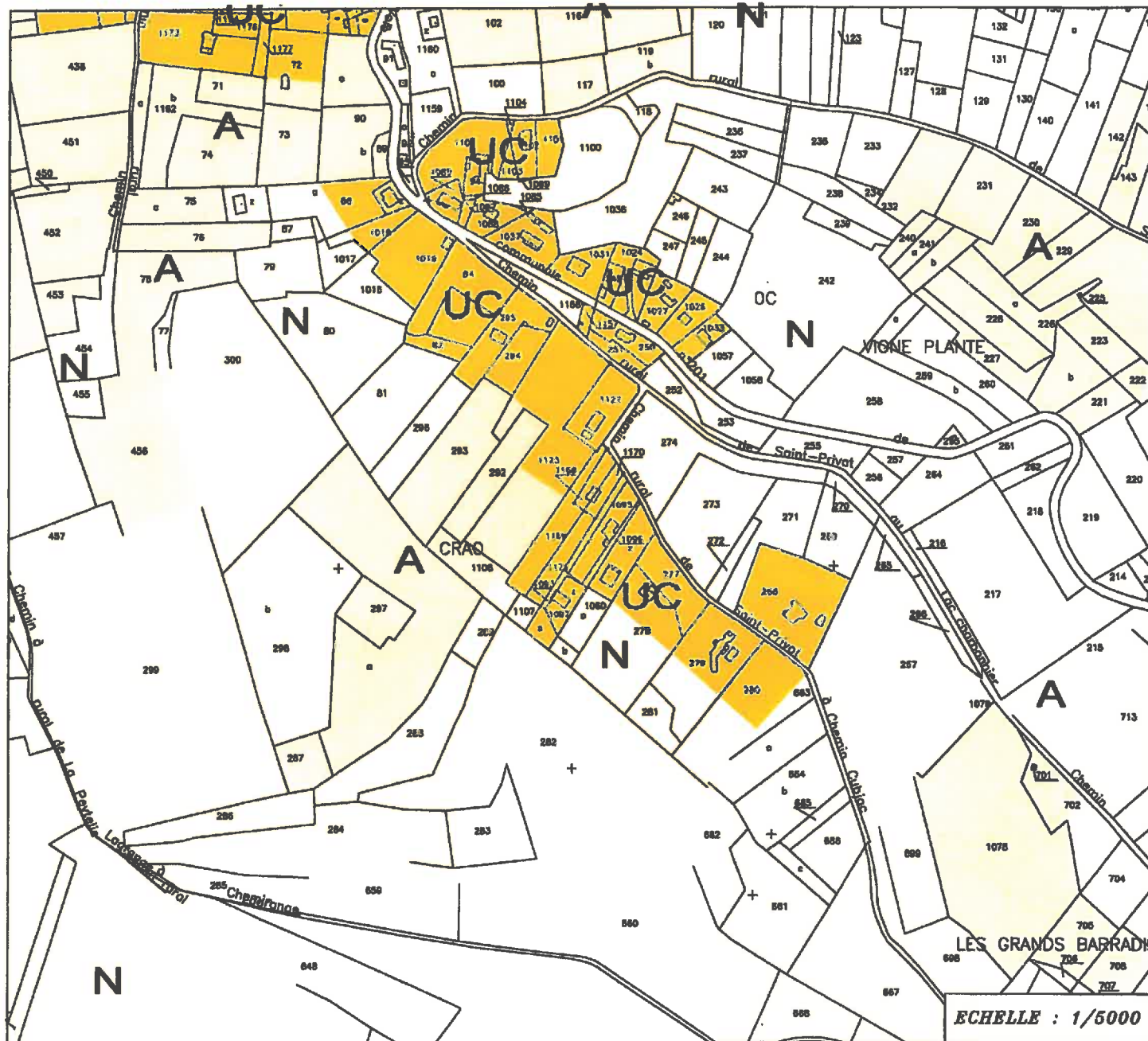
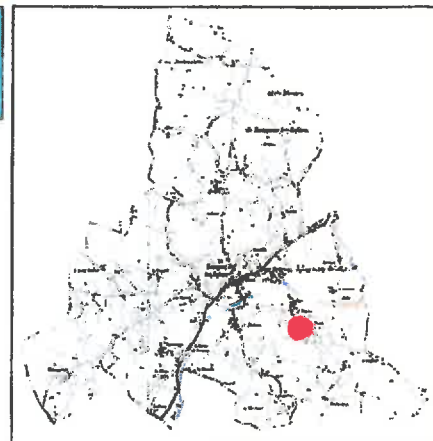
4

**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES- EGLISES**

**Procédure de Révision
simplifiée du PLU**

Secteur Le Crao

**Après
Révision
simplifiée**



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès - 24650 CHANCELADE
TEL. : 05 53 04 45 19 FAX : 05 53 04 47 83

cabinet.linaires@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

III – DESCRIPTION DES ZONES CONCERNEES PAR LA REVISION SIMPLIFIEE

1 - « Pommier » :

La zone 1AU existante a été étendue au sud en continuité, pour une augmentation de contenance de 2ha 33a environ. Cet ensemble de parcelles appartient à un seul propriétaire qui renonce à l'exploitation agricole de son fond pour faire donation à ses enfants en vue de favoriser leur implantation à proximité du foyer familial.

La voirie de desserte a fait l'objet de l'adoption d'une PVR spécifique par la commune de Savignac les Eglises pour financer les travaux de régularisation d'emprise et de viabilisation (délibération du 30 juin 2009).

Des orientations d'aménagement ont été mises en place sur ce secteur pour maîtriser les constructions, économiser l'espace, ne pas enclaver les terrains situés en second rideau.

**Après révision simplifiée, superficie de la zone 1AU à Pommier :
3,41 hectares**

2 - « Le Bourg – Moulin de Savignac » :

La parcelle n°539 initialement en zone N (74a 39ca) a été placée en zone UBa (22a 74ca) pour accueillir le projet de salle d'animation de la commune et UBai (51a 65ca) pour le parking et l'aire de jeux.

Par ailleurs, deux emplacements réservés ont été créés (respectivement 10 et 11) afin de désenclaver le parking public et la salle d'animation, en respectant la sortie sur la Route Départementale n°705.

**Après révision simplifiée, Superficie de la zone UB:
0,74 hectare
Dont 0,23 hectare en UBa et 0,51 hectare en UBai**

3 - « Saint-Privat » :

La zone UC a été transformée en zone UY2. Au Nord, cette zone suit et respecte la ligne de crue (cote NGF 110,50) relevée par le bureau d'études Fonvielle et provient d'une zone N pour 2,5ha. La zone UY1 provient d'une zone A pour une contenance de 34a.

Une partie de la zone A a été transformée en zone N pour 81a , sachant que l'activité agricole est déclarée nulle sur cette zone.

Ces zones UY1, UY2 et N devront permettre la réalisation d'un projet commercial d'hôtellerie et restauration que la commune et la communauté de communes soutiennent et présentent comme indispensable au développement du territoire communal.

Ce projet s'inscrira dans un développement durable et s'intégrera au site en continuité du village existant.

La zone N devra permettre que les bâtiments existants conservent leur droit et puissent être améliorés, sans constructions nouvelles.

Après révision simplifiée, Superficie de la zone UY :

2,84 hectares

Dont 0,34 hectare en UY1 et 2,50 hectares en UY2

4 - « Crao » :

La zone UC est étendue légèrement sur une partie de la parcelle n°1123 qui était en zone A, ce qui représente 0,10 hectare supplémentaire.

Après révision simplifiée, Superficie de la zone UC :

7,28 hectares

IV – MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Concernant la zone UB :

PAGE 16 DU REGLEMENT :

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la périphérie du centre-bourg correspondant à son évolution récente et à ses possibilités d'extension, de part et d'autre de la RD 705 et de la RD4 vers l'Est. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Cette zone comprend :

- un secteur UBt réservé aux activités de loisirs et culturelles.
- Un secteur UBa, destiné à l'implantation d'une salle d'animation
- Un secteur UBai destiné à la création de places de parkings et d'une aire de jeux.

PAGE 18 DU REGLEMENT :

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, sont autorisées sous les conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, service incendie, ...).

Dans le secteur **UBt**, seront autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité sportive, de loisirs ou culturelles.

Dans le secteur **UBa**, seront autorisés les locaux à usage d'équipements collectifs liés à l'implantation d'une salle d'animation.

Dans le secteur **UBai**, sera autorisée la création d'aires de stationnements de véhicules et de jeux.

Concernant la zone UY :

PAGE 34 DU REGLEMENT :

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend :

- un secteur **UYca** permettant les occupations et utilisations du sol (constructions ; installations techniques...) nécessaires aux activités de carrières et de traitement de matériaux.
- deux secteurs respectivement désignés **UY1 et UY2**, créés sur le lieu-dit « Saint-Privat », à vocation commerciale. Ces secteurs peuvent recevoir les constructions, installations techniques liés à la création d'un complexe touristique.

PAGE 36 DU REGLEMENT :

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de bureaux ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité ;
- 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 ;

- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc.)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques ;
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans le secteur **UYca**, sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées, les occupations et utilisations du sol (constructions ; installations techniques...) nécessaires aux activités de carrières et de traitement de matériaux.

Dans le secteur **UY1**, les bâtiments existants ne pourront être utilisés qu'à des fins professionnelles, d'accueil du public ou à usage de locaux techniques ; ceux-ci étant implantés dans le périmètre d'une exploitation agricole.

PAGE 40 DU REGLEMENT :

ARTICLE UY 12 – – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.
- 3 – Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le secteur **UY2**, les stationnements de véhicules automobiles devront avoir une superficie au sol de 13m² et un emplacement adapté au transport des personnes à mobilité réduite devra être créé pour 15 places de stationnements.

V – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LEGENDE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Entrée et sortie de la voie à créer
sur la voirie existante



Projet de voirie à créer avec
entrée et sortie sur la voirie
existante, placette de
retournement en son extrémité et
devant respecter la borne située
sur le terrain

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

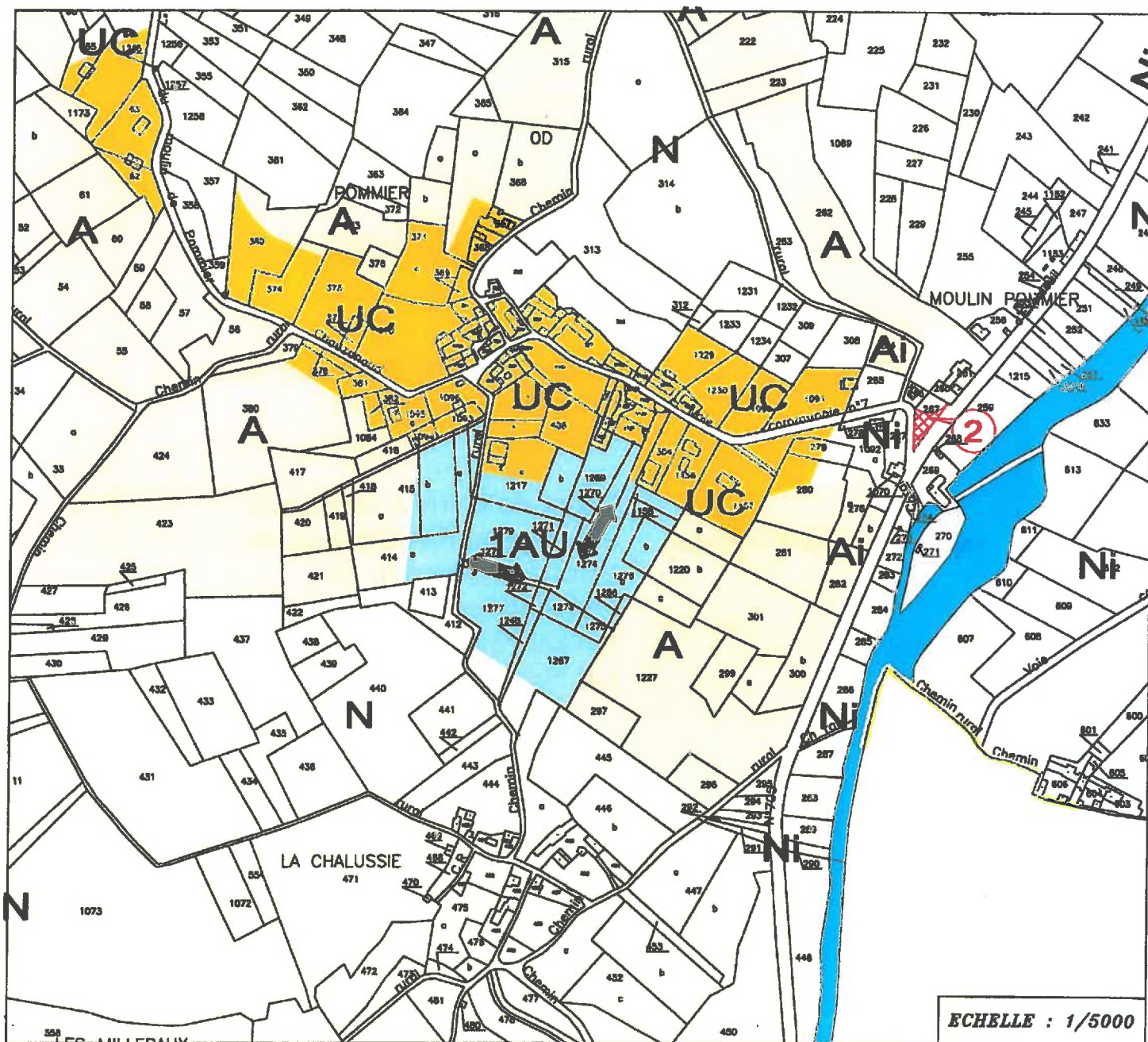
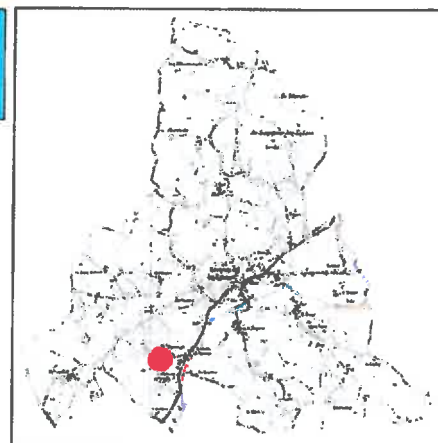
**COMMUNE DE
SAVIGNAC-LES- EGLISES**

**Procédure de Révision Simplifiée
Orientation d'Aménagement**

Secteur Pommier



**Après
Révision
simplifiée**



ECHELLE : 1/5000



DES
GEOMETRES-EXPERTS

Dressé par : Stéphane LINARES
Géomètre-Expert D.p.l.G.

72, avenue Jean Jaurès - 24650 CHANCELADE
TEL : 05 53 04 45 19 FAX : 05 53 04 47 83
cabinet.linares@gmail.com

Modifié le 23/09/2010



Référence : 2009-U003

SL

VI- ANNEXES

A. Délibérations du Conseil Communautaire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CAUSSES ET RIVIERES EN PERIGORD

Causse et Rivières en Périgord
Communauté de Communes

L'an deux mille neuf, le 10 février

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Causses et Rivières en Périgord
s'est réuni en session ordinaire, à Mayac, sous la Présidence de Monsieur Charles
LABROUSSE, Président.

Date de la convocation : 5 février 2009

Secrétaire de séance : QUEMERE Jean-Michel

Nombres de membres
En exercice : 20
Présents : 20
Votants : 20

Présents : Ducrocq Corinne, Griessner Joseph, Fleyrat-Coustillas Ludovic, Simon Pierre, Ginrac Renée, Beylot Gilbert, Quéméré Jean Michel, Lacroix François, Dupuy Bernard, Bernier Rémy, Faure Martine, Goursolle Corinne, Duverdiér Christian, Labrousse Charles, Révidat Serge, Faucher Jean François, Gendreaud Jean-Jacques, Lopes Yveline, Durand Charly, Besson Bernard.

**2/2009 OBJET : OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA
COMMUNE DE SAVIGNAC LES EGLISES, OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION**

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 123-13, L. 123-18, L. 123-19 et
R. 123-21-1,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2001,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral n°061703 en date du 2 octobre 2006 fixant le champ de compétences
de la Communauté de Communes Causses et Rivières en Périgord en matière d'élaboration,
de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Savignac les Eglises approuvé le 7
juillet 2008 et visé par la Préfecture de la Dordogne le 29 juillet 2008,

Monsieur le Président porte à la connaissance du Conseil Communautaire que la loi Urbanisme
et Habitat du 2 Juillet 2003 a prévu dans un nouvel article L. 123-19 du code de l'urbanisme
que les PLU applicables pouvaient faire l'objet d'une révision simplifiée selon les modalités de
l'article L. 123-13 également nouveau du code précité :

« La révision simplifiée a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou
privé présentant un intérêt général, notamment pour la commune, ou la rectification d'une erreur matérielle ».

« Elle peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à
l'économie générale du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances ».

La révision simplifiée nécessite une concertation avec la population.

Il invite le Conseil Communautaire à se prononcer sur les objectifs d'une révision simplifiée, afin de permettre :

- au lieu-dit Pommier, de créer une zone 1AU en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Foncouverte, de créer une zone 2AU ou 1AU en remplacement d'une zone N,
- au lieu-dit Saint-Privat, de créer une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Craot, étendre une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Tuilières, créer une zone UC en remplacement d'une zone A.

ainsi que sur les modalités de la concertation avec la population.

Le Conseil Communautaire considérant que,

- le projet proposé, entraînant une extension des zones constructibles, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- il y a lieu, par conséquent, de définir les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et les associations locales.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Décide d'engager une procédure de révision simplifiée pour les opérations exposées ci-dessus,
- Définit, conformément à l'article L. 123.6 du code de l'urbanisme et aux dispositions de l'article L. 300-2 du même code, les modalités de concertation avec la population comme suit :
 - Exposition à la Mairie de SAVIGNAC LES EGLISES avec mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir toutes les observations,
 - Réunion d'information publique,
 - Information par voie d'affichage à la Mairie de SAVIGNAC LES EGLISES.
- Autorise le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la révision simplifiée du PLU.

Par conséquent :

- Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision simplifiée du PLU, seront inscrits au budget de l'exercice 2009, à l'article 202.
- Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet de la Dordogne et notifiée ;
 - Aux présidents du Conseil Régional d'Aquitaine et du Conseil Général de la Dordogne,
 - Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne.

- Conformément à l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, les maires des Communes limitrophes suivantes : Sarliac sur l'Isle, Sorges, La Boissière d'Ans, Saint Vincent sur l'Isle, Cubjac, Mayac, Saint Jory Las Bloux, Coulaures ainsi que les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents ci-après : la Communauté de Communes des Villages Truffiers des Portes de Périgueux, le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de la vallée de l'Isle, le Syndicat Intercommunal d'électrification de Savignac, seront informés de la présente décision, pour leur permettre de participer à leur demande à l'examen conjoint des personnes publiques associées.
- Conformément aux articles R. 123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes à Mayac, pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le journal désigné ci-après : Le Sud Ouest et La Dordogne Libre.

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus
 Au registre sont les signatures
 Certifié exécutoire
 Après dépôt en préfecture le
 Et publication le
 Le Président

Le Président,
 Charles LABROUSSE



Causses et Rivières en Périgord
Communauté de Communes

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CAUSSES ET RIVIERES EN PERIGORD**

L'an deux mille neuf, le 22 décembre, à 18 heures,
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Causses et Rivières en Périgord
s'est réuni en session ordinaire à Mayac, sous la Présidence de Monsieur Charles
LABROUSSE, Président.

Date de la convocation : 14 décembre 2009

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Michel QUEMERE

Nombres de membres
En exercice : 33
Présents : 25
Votants : 25

Présents : Eymery Guy, Daudrix Jean-Pierre, Fleyrat-Coustillas Ludovic, Gintrac Renée,
Beylot Gilbert, Valentin Jean, Maury J.P., Coumil Jean-Daniel, Quéméré Jean Michel,
Grojant Claude, Lacroix François, Dupuy Bernard, Bernier Rémy, Dupuy Michel,
Bouchaud Guy, Haye Guy, Duverdiér Christian, Labrousse Charles, Révidat Serge,
Coustillas Jean-Claude, David Jean-François, Lamy Catherine, Gendraud Jean-Jacques,
Lopes Yveline, Durand Charly,

Absents représentés : Roubinet Michel, Simon Pierre, Chapuis Bruno, Faucher Jean-
François.

Absents : Ducrocq Corinne, Griessner Joseph, Patucca Lydie, Clergerie Isabelle, Faure
Martine, Leymarie Yveline, Goursolle Corinne, Besson Bernard.

**51/2009 OBJET : PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE
SAVIGNAC LES EGLISES, DELIBERATION COMPLEMENTAIRE**

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 123-13, L. 123-18, L. 123-19 et
R. 123-21-1,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2001,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral n°061703 en date du 2 octobre 2006 fixant le champ de compétences
de la Communauté de Communes Causses et Rivières en Périgord en matière d'élaboration,
de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Savignac les Eglises approuvé le 7
juillet 2008 et visé par la Préfecture de la Dordogne le 29 juillet 2008,

Vu la délibération n°2/2009 en date du 10 février 2009 par laquelle le Conseil
Communautaire a décidé d'engager une procédure de révision simplifiée afin de permettre :

- au lieu-dit Pommier, de créer une zone 1AU en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Foncouverte, de créer une zone 2AU ou 1AU en remplacement d'une zone N,
- au lieu-dit Saint-Privat, de créer une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Craot, étendre une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Tuilières, créer une zone UC en remplacement d'une zone A.

Monsieur le Président expose qu'il est nécessaire d'ajouter un nouvel élément au projet de révision simplifiée du PLU de la Commune de Savignac les Eglises, afin de permettre la construction de la salle d'animation de la Commune.

Monsieur le Président rappelle les objectifs initiaux du projet de révision simplifiée du PLU de la Commune de Savignac les Eglises :

- au lieu-dit Pommier, créer une zone 1AU en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Foncouverte, créer une zone 2AU ou 1AU en remplacement d'une zone N,
- au lieu-dit Saint-Privat, créer une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Craot, étendre une zone UC en remplacement d'une zone A,
- au lieu-dit Tuillères, créer une zone UC en remplacement d'une zone A.

Il propose au Conseil Communautaire de rajouter un nouvel objectif au projet de révision simplifiée du PLU de la Commune de Savignac les Eglises à savoir : l'extension d'une zone UB située dans le bourg en zones UBa et UBai afin de permettre la construction de la salle d'animation, de parkings et d'une aire de jeux.

Le Conseil Communautaire considérant que,

- le nouveau projet proposé, entraînant une extension des zones constructibles, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- les modalités de la concertation restent inchangées.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Décide de rajouter à la procédure de révision simplifiée l'opération exposée ci-dessus,
- Autorise le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la révision simplifiée du PLU.

Par conséquent :

- Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision simplifiée du PLU, seront inscrits au budget de l'exercice 2010, à l'article 202.
- Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet de la Dordogne et notifiée :
 - Aux présidents du Conseil Régional d'Aquitaine et du Conseil Général de la Dordogne,
 - Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne.
- Conformément à l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, les maires des Communes limitrophes suivantes : Sarliac sur l'Isle, Sorges, La Boissière d'Ans, Saint Vincent sur l'Isle, Cubjac, Mayac, Saint Jory Las Bloux, Coulaures ainsi que les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents ci-après : la Communauté de Communes des Villages Truffiers des Portes de Périgueux, le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de la vallée de l'Isle, le Syndicat Intercommunal d'électrification de Savignac, seront informés de la présente décision, pour leur permettre de participer à leur demande à l'examen conjoint des personnes publiques associées.

- Conformément aux articles R. 123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes à Mayac, pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le journal désigné ci-après : Le Sud Ouest et La Dordogne Libre.

Fait et délibéré les jours mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le
Le Président

Le Président,
Charles LABROUSSE.

B - PROCES VERBAL D'EXAMEN CONJOINT



Les Services de l'Etat en Dordogne

Périgueux, le

25 FEV. 2010

Direction départementale des Territoires
de la Dordogne
Service Urbanisme Habitat Construction
Cité administrative
24024 PERIGUEUX CEDEX

Pôle Aménagement Durable / Planification
Affaire suivie par : Alain BOUYSSOU
alain.bouyssou@equipement-agriculture.gouv.fr
Tél : 05 53 03 65 47 – Fax : 05 53 03 66 10
Nos Réf. : AB/CL

PLAN LOCAL D'URBANISME
de SAVIGNAC-LES-EGLISES
Révision simplifiée
prescrite le 10/02/2009
complétée le 22/12/09

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint
des Personnes Publiques Associées (PPA)
tenue le 22 janvier 2010**

Assistaient à la réunion :

(cf. feuille de présence annexée).

Services absents ou excusés :

- STAP
- DREAL
- DRAC

P.J. : - Liste de présence
- Avis STAP
- Avis DRAC
- nouveau zonage au lieu dit ST Privat.

Mme le maire accueille les participants et passe la parole au bureau d'études qui propose d'examiner l'ensemble des zones en présentant les modifications apportées à chacune d'entre elles.

M. Bouyssou (DDT/SUHC) rappelle que le présent procès-verbal ne fera état que des discussions concernant le dossier de révision simplifiée, conformément à la réglementation. Chaque service se doit par ailleurs de fournir un avis écrit pour le contenu du projet de modification joint au dossier.

Le SDIS rappelle de façon générale les dispositions réglementaires liées à la protection incendie pour les zones constructibles (poteau à 200 m maximum ou réserve incendie).

I – Secteur de Pommier

Extension de la zone 1AU sur la zone A.

Observations :

Mme le maire précise qu'il s'agit de répondre à un partage de famille. Le financement des réseaux nécessaires en périphérie de zone sera pris en charge par la collectivité qui a instauré une PVR sur le territoire communal.

Adresse postale : Les Services de l'Etat – Cité administrative – DDT – nom du service – 24024 PERIGUEUX CEDEX
Adresse physique : DDT – 16 rue du 26ième RI – 24016 PERIGUEUX CEDEX

La DDT attire l'attention sur le fait que 8000 m² de terrain accueillent seulement 2 habitations ; or l'esprit de la zone 1AU est de permettre un projet d'ensemble garantissant une économie d'espace.

La représentante du département fait remarquer que le zonage proposé conduit à enclaver un secteur A sur lequel le devenir agricole sera condamné.

La DDT signale que le chemin rural existant est à déclasser, le PVR ne pouvant pas légalement y être appliquée ; un reclassement en voie communale doit être envisagé.

Bilan après échanges entre les participants :

Afin de prendre en considération la globalité de ce secteur attenant à une zone UC, il est proposé à la collectivité de re-délimiter la zone 1AU en l'épaississant dans son côté Est et de définir des orientations d'aménagement qui seraient à même de garantir un bon usage de l'espace dans une composition urbaine harmonieuse.

Cette proposition est adoptée par la collectivité.

II – SAINT-PRIVAT

Observations :

Mme le maire rappelle l'intérêt pour la commune et la communauté de communes du projet de résidence hôtelière envisagé par la société Météor, investisseur particulier réalisant des opérations soudeuses de l'environnement et prévoyant 80 emplois à terme.

Le représentant de la société propriétaire EADS fait l'historique du site et souhaite la conclusion de la transaction, un protocole d'accord étant actuellement signé.

Le futur projet permettrait de réutiliser les équipements existants liés à l'ancienne colonie de vacances.

La Chambre d'Agriculture est interrogée sur la compatibilité du projet avec le maintien de l'activité agricole présente sur le village (un élevage ovin ayant justifié l'inscription d'un périmètre de protection de 50 m touchant une partie du projet et une exploitation à l'extrême Sud du hameau (élevage de vaches)).

Bilan des échanges avec les participants :

La Chambre d'Agriculture rappelle les dispositions réglementaires ayant prévalu à l'instauration du rayon de protection de 50 m.

Elle fait état de prises de contact avec M. Alemps, l'agriculteur concerné par l'élevage ovin, et souhaite le maintien du périmètre de protection à défaut d'accord entre la commune et ce dernier.

Mme le maire juge incohérent le classement en zone agricole du village, ce qui a logiquement pour effet de bloquer tout projet individuel.

La Chambre d'Agriculture accepte l'idée de rénovation de bâtiments existants mais pas de constructions nouvelles dans le périmètre des 50 m de l'élevage.

Dans cette idée, il est proposé d'adopter un zonage spécifique avec un règlement adapté afin de permettre la réalisation du projet sans autoriser de constructions nouvelles dans le périmètre de protection existant.

Le nouveau zonage avec règlement adapté serait réalisé de la façon suivante :

- 1/ sur la propriété d'EADS/SOGERMA dite du château de ST PRIVAT :

- dans la partie du périmètre A existant et sur la parcelle 27 du château, création d'une zone UY1 permettant l'aménagement et la transformation de l'existant

2/ sur le reste du périmètre de réalisation du projet, zonage UY2 permettant la construction nouvelle.

cela inclut la parcelle 26 antérieurement classée en N devant le château ainsi que l'élargissement du secteur constructible en limite de la nouvelle cote de la zone inondable.

3/ sur le reste du hameau reclassement de A en N pour permettre d'aménager le bâti existant.

III – Secteur « les Tuilières »

Discussion :

La DDT fait remarquer l'absence d'accès à cette parcelle qui s'enfonce dans le milieu nature, ce qui pose entre autres, un problème de sécurité civile.

La Chambre d'Agriculture fait connaître son avis défavorable s'agissant d'une zone agricole protégée.

Mme le maire signale la possibilité d'accéder par un chemin rural sur une distance relativement importante. Même si les autres réseaux se trouvent à proximité, cette extension à l'urbanisation n'apparaît pas réellement cohérente.

Bilan :

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, un avis défavorable est formulé.

IV – Secteur « Le Carot »

Extension de la zone UC sur la zone A.

Discussion :

La Chambre d'Agriculture fait connaître son avis défavorable compte tenu de la nature du secteur.

La DDT attire également l'attention sur le fait que la topographie du terrain rendra difficile la gestion du ruissellement des eaux pluviales vers le terrain bâti en contrebas.

Bilan :

La municipalité souhaitant donner au moins partiellement satisfaction à la demande, il est décidé d'agrandir la zone UC de façon modérée sur environ 2500 m² pour permettre l'implantation d'une nouvelle habitation au lieu de 2 comme prévu initialement.

V – Secteur « Moulin de Savignac »

Extension de la zone UB sur la zone N pour permettre l'implantation d'une salle des fêtes et de son parking.

Discussion :

Mme le maire rappelle l'historique du projet d'implantation de la salle des fêtes et la nécessité de trouver un terrain hors zone inondable.

L'ensemble des contraintes techniques a conduit au choix du présent terrain, les parkings et aire de jeux peuvent sans problème être implantés sur la partie inondable du terrain.

La DDASS fait remarquer que la proximité du projet avec l'habitat existant nécessitera une prise en compte de la question acoustique dans la réalisation du projet de salle des fêtes. Un terrain classé en zone UB à l'Est du projet est appelé à recevoir une nouvelle construction, ce qui n'est pas forcément souhaitable.

La DDT et le Conseil Général appellent l'attention sur l'accès au projet qui se fera, d'après Mme le maire avec, dans un premier temps, une entrée par la RD 705 et une sortie par la rue du Pont, dans des conditions, il est vrai exigües.

Il est conseillé à la collectivité de formaliser l'accès à la RD par un emplacement réservé traversant la zone UA.

Mme le maire rappelle que ce projet jouxte la future zone de loisirs étendus jusqu'à la station d'épuration. Le périmètre de cette zone devra être examiné au regard des contraintes fixées par le règlement sanitaire départemental.

Bilan :

Sous les différentes conditions citées ci-dessus, la modification du zonage est adoptée.

Création d'une zone 1AU sur la zone N (projet de lotissement communal).

Discussion :

Mme le maire rappelle la justification de cette demande qui est liée à la volonté de réaliser un lotissement communal du fait de la rétention foncière touchant d'autres terrains classés en zone 1AU.

La DDT observe que le terrain en question est boisé, mal desservi et peu propice à l'extension d'urbanisation.

Le zonage proposé conduit par ailleurs à enclaver une zone N boisée (résineux à risque).

La DDASS signale de son côté que la zone 1AU Y riveraine sera génératrice de nuisances.

Le Conseil Général rappelle que des outils financiers existent pour lutter contre la rétention foncière.

Mme le maire signale que la commune a déjà mis en place une taxe sur les terrains devenus constructibles dans le PLU.

Bilan :

Il résulte de l'ensemble des discussions que le choix de la collectivité n'est pas judicieux et qu'une réflexion plus approfondie devrait être engagée sur ce secteur en prenant mieux en considération les potentialités de desserte par les réseaux et les formes d'urbanisation à développer.

En conséquence, un avis défavorable est formulé sur ce projet de modification de zonage.

VII – Secteur de « Foncouverte »

Extension de la zone UC sur la zone N.

Discussion :

Mme le maire rappelle que cette demande fait suite à la volonté d'un particulier qui souhaite disposer d'une plus grande superficie en zone UC pour mener à bien son projet de construction.

La DDT fait observer que ce secteur enclave déjà une zone N boisée avec les risques d'incendie qui y sont liés. Aucun accès en fond d'îlot n'existe.

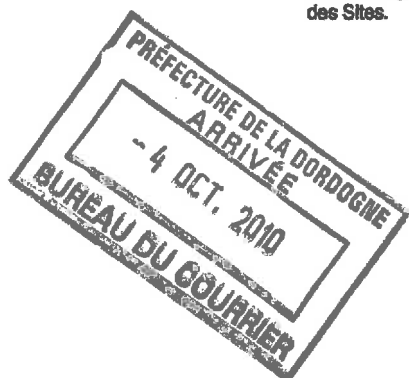
Cette modification ne présente pas de réel intérêt pour l'urbanisation de ce secteur.

Bilan :

Compte tenu du risque actuel généré par l'enclavement du massif boisé en fond d'îlot, il est décidé de ne pas développer l'urbanisation dans ce secteur et de ne pas donner suite à la demande de modification de zonage.

En conclusion de la présente réunion, il est rappelé à la collectivité compétente que les demandes examinées devront faire l'objet pour celles qui conduisent à diminuer des espaces naturels, d'une demande de dérogation auprès de Mme la préfète, conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation est accordée après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des Sites.



Le chargé d'études,

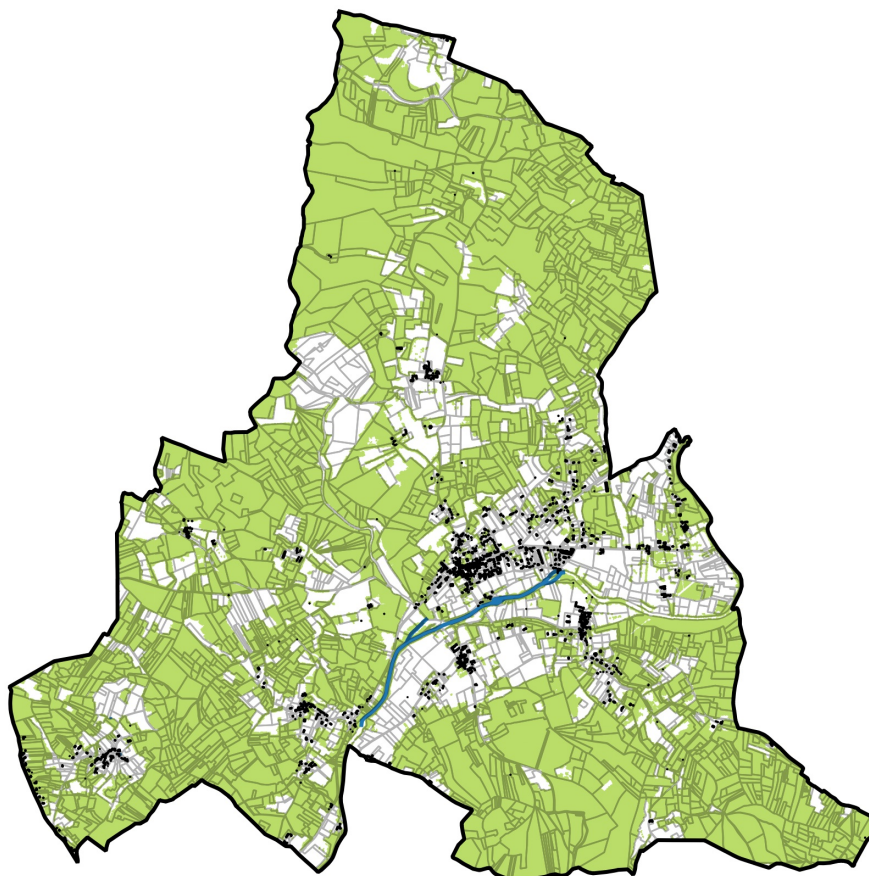
Alain BOUYSSOU

Commune de Savignac-les-Eglises

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification Simplifiée n°2 - Rapport de présentation relatif à :

- *l'évolution du zonage du PLU en centre bourg (entrée Est)*
- *l'adaptation des articles 7 du règlement du PLU*



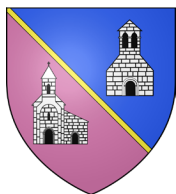
**Modification Simplifiée n°2 du PLU
de Savignac-les-Eglises**

Approuvée le : 28 septembre 2017

Coordonnées :



CA du Grand Périgueux
1, boulevard Lakanal,
24019 PÉRIGUEUX CEDEX
Tel : 05 53 35 86 00
www.agglo-perigueux.fr



Commune de Savignac,
Le Bourg,
24420 SAVIGNAC-LES-ÉGLISES.
Tel : 05 53 05 00 24
www.mairiesavignacleseglises.com



Bureau d'études en urbanisme,
paysage et environnement.
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX
contact@behlc.fr / www.behlc.fr

PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1.....5

1. Historique du document d'urbanisme de Savignac-les-Eglises.....	6
2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	6
3. Objectifs de la présente procédure.....	6
4. Choix de la procédure : pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	6
5. Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.....	7

OBJET 1 - ÉVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU EN CENTRE-BOURG : ENTRÉE EST.....11**I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION.....12**

1.1. Localisation de la zone considérée.....	12
1.2. Les modifications de zonage.....	15
1.3. Les modifications apportées au règlement.....	20
1.4. Proposition d'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.....	22

II. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION24

2.1. Description des composantes susceptibles d'être impactées.....	24
2.2. Focus : prescriptions se superposant au plan de zonage autour de la zone considérée.....	29
2.3. Analyse des incidences de la modification.....	30
2.4. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement au vu de l'objet 1.....	31

#OBJET 2 - ADAPTATION DES ARTICLES 7 DU RÈGLEMENT DU PLU.....33**I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : AJUSTEMENT DES ARTICLES 7 DU RÈGLEMENT.....34**

1.1. Justification de l'adaptation du règlement du PLU.....	34
1.2. Modification des articles 7 du règlement.....	35

PRÉAMBULE

1. Historique du document d'urbanisme de Savignac-les-Eglises

Approuvé par délibération du conseil municipal le 07 juillet 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savignac-les-Eglises a depuis fait l'objet d'une révision simplifiée et d'une modification :

- **Révision Simplifiée n°1** permettant la création de zones 1AU, la création et/ou l'extension de zones UC, la création d'une zone UBa/UBai (pour la construction d'une salle d'animation, d'un parking et d'une aire de jeux, parfois en zone inondable) **approuvée le 28.09.10** ;
- **Modification n°1**, relative à la création d'un emplacement réservé, à l'ouverture de zones 2AU en 1AU et à la création d'une zone Nli (zone de loisirs en bordure de l'Isle) **approuvée le 28.09.10**.

La commune, inscrite dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, va se voir associer, à **l'élaboration d'un nouvel outil de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi** (cf. § sur la prise de compétence du Grand Périgueux).

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme (d'ici fin 2019), les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales, POS...) restent applicables.

2. Prise de compétence du Grand Périgueux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP) possède la compétence « planification urbaine » depuis le 1er octobre 2015.

Au 1er janvier 2017, la commune de Savignac-les-Églises, a quitté la Communauté de Communes Causses et Rivières en Périgord pour rejoindre la CAGP. De fait, celle-ci devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de Savignac-les-Eglises.

La présente procédure est donc pilotée par le Grand Périgueux (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec les élus de la commune de Savignac-les-Eglises pour les aspects techniques.

3. Objectifs de la présente procédure

L'objectif poursuivi par la municipalité dans le cadre de cette procédure se dessine au travers de 2 objets distincts :

- **Évolution du zonage et du règlement du PLU en centre-bourg (entrée Est).** Une zone UY était prédestinée à accueillir un projet de zone commerciale. Celui-ci ayant été redéfini sur un lieu plus stratégique, il s'agit de réajuster le zonage du PLU pour y permettre l'implantation de ce pôle commerciale. Une modification du règlement est prévue en parallèle afin que les futures constructions à

usage commercial puissent s'implanter à l'alignement et non avec un recul obligatoire (article 6).

Finalement, il est envisagé de reconsidérer le devenir de l'ancienne zone UY, en opération de logements.

- **Adaptation des articles 7 du règlement des zones urbaines et à urbaniser à destination principale d'habitat (UA, UB, UC, 1AU et 2AU).** Ce second objet porte sur l'évolution des articles 7 relatifs à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». Le PLU n'étant pas conforme aux dispositions réglementaires de la loi ALUR, il s'agit ici de favoriser la densification urbaine (réévaluation des reculs) et de rendre plus lisible la lecture du règlement de ces zones.

4. Choix de la procédure : pourquoi une modification simplifiée ?

D'après l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, **une procédure de modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsqu'elle a pour effet :**

- **Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- **Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- **Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

Les modifications du zonage et du règlement prévues au travers de cette présente procédure :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en ne modifiant pas la finalité du projet d'aménagement.
- ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD : les modifications du zonage prévues dans le cadre de cette présente procédure conforte l'objectif du PADD consistant à maintenir et valoriser les activités économiques sur la commune, notamment en centre-bourg, et, sous forme de petits pôles de développement le long des axes principaux.
- ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire ;
- ne diminuent en aucun cas les possibilités de construire.
- ont conservé telles quelles les limites des zones constructibles (zones urbaines ou à urbaniser) en faisant uniquement évoluer certains indices de ces zones.

Dans ce cadre, le choix d'une procédure de modification simplifiée (c'est-à-dire non soumise à enquête publique, mais avec une mise à disposition du publique) a été retenu.

5. Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.123-13-1 et L.123-

13-3 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/15*).

*** Article L.123-13-1.**

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opé-

rationnelle d'un projet dans ces zones.

*** Article L.123-13-3.**

I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.**

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- **Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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.

OBJET 1 :

**ÉVOLUTION DU ZONAGE
DU PLU EN CENTRE-BOURG
(ENTRÉE EST)**

I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

1.1 Localisation de la zone considérée

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification simplifiée est situé le long de l'axe de la route départementale n°705, au niveau du centre-bourg (entrée Est) de la commune de Savignac-les-Eglises (cf. carte ci-contre).

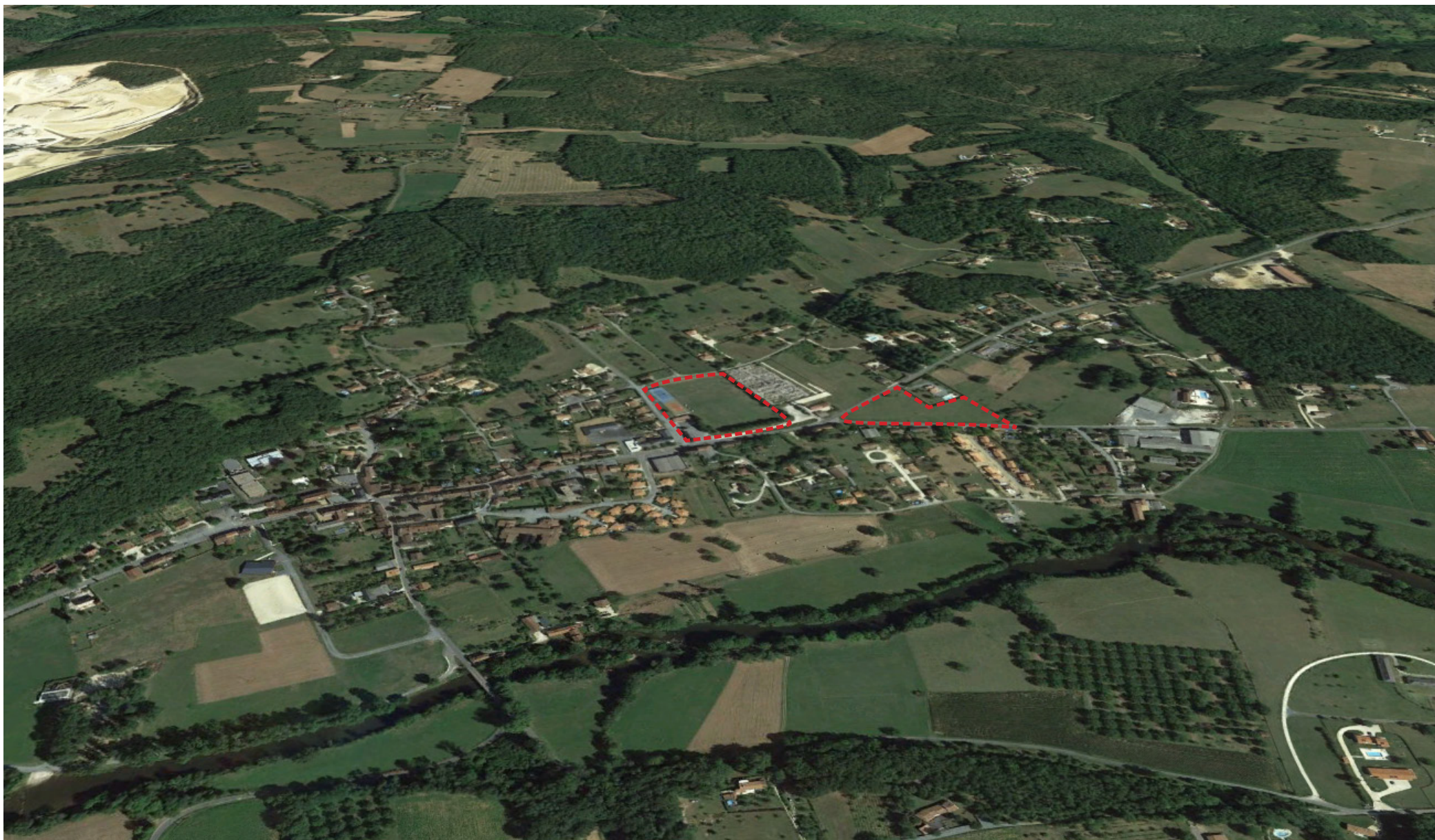
Deux parcelles sont concernées par la présente procédure de modification simplifiée :

- **1/ La parcelle n°A1231** est occupée par un pôle sportif (stade, terrains de tennis, locaux techniques et parking). D'une superficie d'environ 1,85 ha, cette parcelle est aujourd'hui classée en zone à vocation d'habitat et de commerces (UB) sur une partie sud-ouest. D'autre part, elle s'inscrit en zone UBt, c'est-à-dire affectée aux activités de loisirs et culturelles.
- **2/ La parcelle n°B1134** représente, quant à elle, un espace vierge de toute végétation haute, de type prairie. Elle s'étend sur une superficie de 9 400 m² environ et est actuellement classée, d'une part en zone constructible à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UY), et d'autre part, en zone à urbaniser (1AU) sur une pointe Nord Est



 Parcelles soumises à modification

1:3 000 ⓘ



Vue d'ensemble de la zone considérée
Source © Google Earth

I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION



Stationnement, parcelle n°A1231
Source © Be-HLC, terrain 31.01.17



Stationnement et accessibilité à la parcelle n°A1231
Source © Be-HLC, terrain 31.01.17



Vue sur le stade de foot
Source © Be-HLC, terrain 31.01.17



Vue sur la parcelle n°B1134
Source © Be-HLC, terrain 31.01.17

1.2 Les modifications de zonage

1.2.1. Justifications des modifications apportées au zonage

Secteur 1 :

La municipalité a souligné dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sa volonté de rendre attractif, dynamique et désirable son centre-bourg. Cela s'attache en outre :

- au maintien et à la valorisation des activités économiques, notamment en développant de petits pôles commerciaux le long des axes principaux.
- à la densification du centre-bourg en proposant des logements diversifiés pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans cet optique, les élus ont signifiés dans leur PADD le souhait de réaliser une zone à vocation artisanale et industrielle, au niveau de la parcelle n°B1134 (partie classée en zone UY). **Cette zone, après étude, s'est avérée non adéquate pour l'implantation future du pôle commercial du bourg (projet commercial privé qui prévoyait des loyers trop élevés au vu de la viabilité des commerces).**

De fait, et dans le respect des intentions fixées dans le PADD, la municipalité aspire à développer ce pôle commercial, mais plus proche du centre-bourg, à proximité de la nouvelle école et du

stade, le long de la route départementale n°705 (parcelle n°A1231).

Actuellement, cette parcelle est située d'une part, en zone UB (zone urbaine périphérique du bourg à vocation d'habitations, de commerces et de services) et, d'autre part, en zone UBt (zone urbaine périphérique du bourg destinée aux activités de loisirs et culturelles) du PLU.

D'après le chapitre II du règlement du PLU en vigueur (dispositions applicables à la zone UB), les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB s'avèrent être les suivantes : « *Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services sont admises [...]. Dans le secteur UBt, seront autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité sportive, de loisirs ou culturelles.* »

A priori, d'après le règlement de la zone UB, ce projet est donc envisageable (au moins en partie) sur la parcelle considérée. Afin de prendre pleinement en compte le projet de pôle commercial envisagé par la municipalité (cf. plan projet page suivante), il est donc proposé, au travers de cette procédure la modification du zonage du PLU. Effectivement, il s'agirait de recaler la zone UBt strictement sur les limites d'emprise du stade et des terrains de tennis, permet-

tant ainsi de dégager une bande au sud du stade, et une autre au niveau du parking, disponibles pour les aménagements commerciaux (idée de maintenir le parking existant, tout en y permettant l'implantation de commerces).

Comme la zone UB autorise les activités commerciales et artisanales dans le PLU en vigueur ; **il s'agirait, dans le cas présent, de reclasser ces deux « bandes » actuellement inscrites en UBt en zone UB.**

Secteur 2 :

D'autre part, le chapitre IV du règlement du PLU en vigueur précise que la zone UY « englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Puisque la parcelle n°B1134 n'a plus vocation à accueillir le pôle commercial («délocalisé» sur la parcelle n°A1231), il est donc envisagé , dans le même temps, de reclasser la partie de la parcelle concernée par la zone UY en zone UB, permettant dès lors la réalisation d'une opération de logements venant conforter l'épaisseur du tissu urbain du bourg.

N.B : D'une superficie de 9 400 m² environ, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée sur cette parcelle, afin de cadrer notamment la densité de logements attendue.

I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

Plan projet du pôle commercial de Savignac-les-Eglises



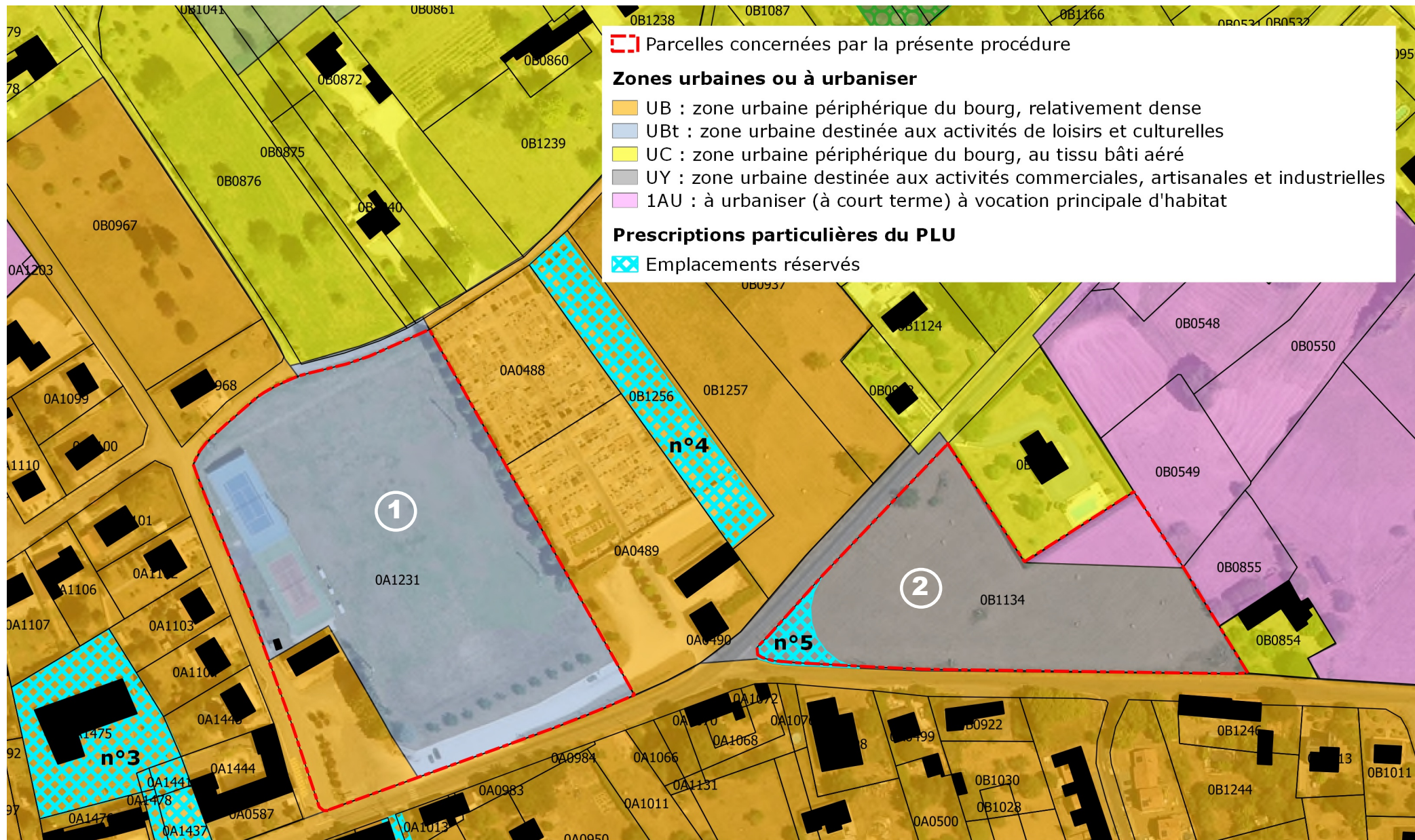
	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Superficie en ha	% de la superficie communale totale	Superficie en ha	% de la superficie communale totale
Zones urbaines et à urbaniser.				
Zone UA	4,06	0,18%	4,06	0,18%
Zone UB	27,80	1,22%	28,94 ↑	1,27%
Zone UBa	0,25	0,01%	0,25	0,01%
Zone UBai	0,50	0,02%	0,50	0,02%
Zone UBt	1,84	0,08%	1,68 ↓	0,07%
Zone UC	91,30	4,01%	91,30	4,01%
Zone UY	5,04	0,22%	4,06 ↓	0,18%
Zone UY1	0,36	0,01%	0,36	0,01%
Zone UY2	2,39	0,10%	2,39	0,10%
Zone Uyca	8,10	0,35%	8,10	0,35%
Zone 1AU	12,06	0,53%	12,06	0,53%
Zone 1AUY	3,15	0,14%	3,15	0,14%
Zone 2AUv	1,48	0,06%	1,48	0,06%
Zones Agricoles				
Zone A	323,19	14,20%	323,19	14,20%
Zone Ai	10,72	0,47%	10,72	0,47%
Zones Naturelles				
Zone N	1620,44	71,18%	1620,44	71,18%
Zone Nca	46,39	2,04%	46,39	2,04%
Zone Ni	110,58	4,86%	110,58	4,86%
Zone Nli	3,56	0,16%	3,56	0,16%
Zone Nsi	3,19	0,14%	3,19	0,14%
Toutes zones confondues du PLU de Savignac-les-Eglises.	2276,4 ha	100%	2276,4 ha	100%

La réduction des zones UBt et UY sur le secteur considéré se font au profit de l'augmentation de la zone UB (voir tableau ci-contre).

Tableau présentant l'évolution des surfaces des zones considérées avant/après modification du zonage

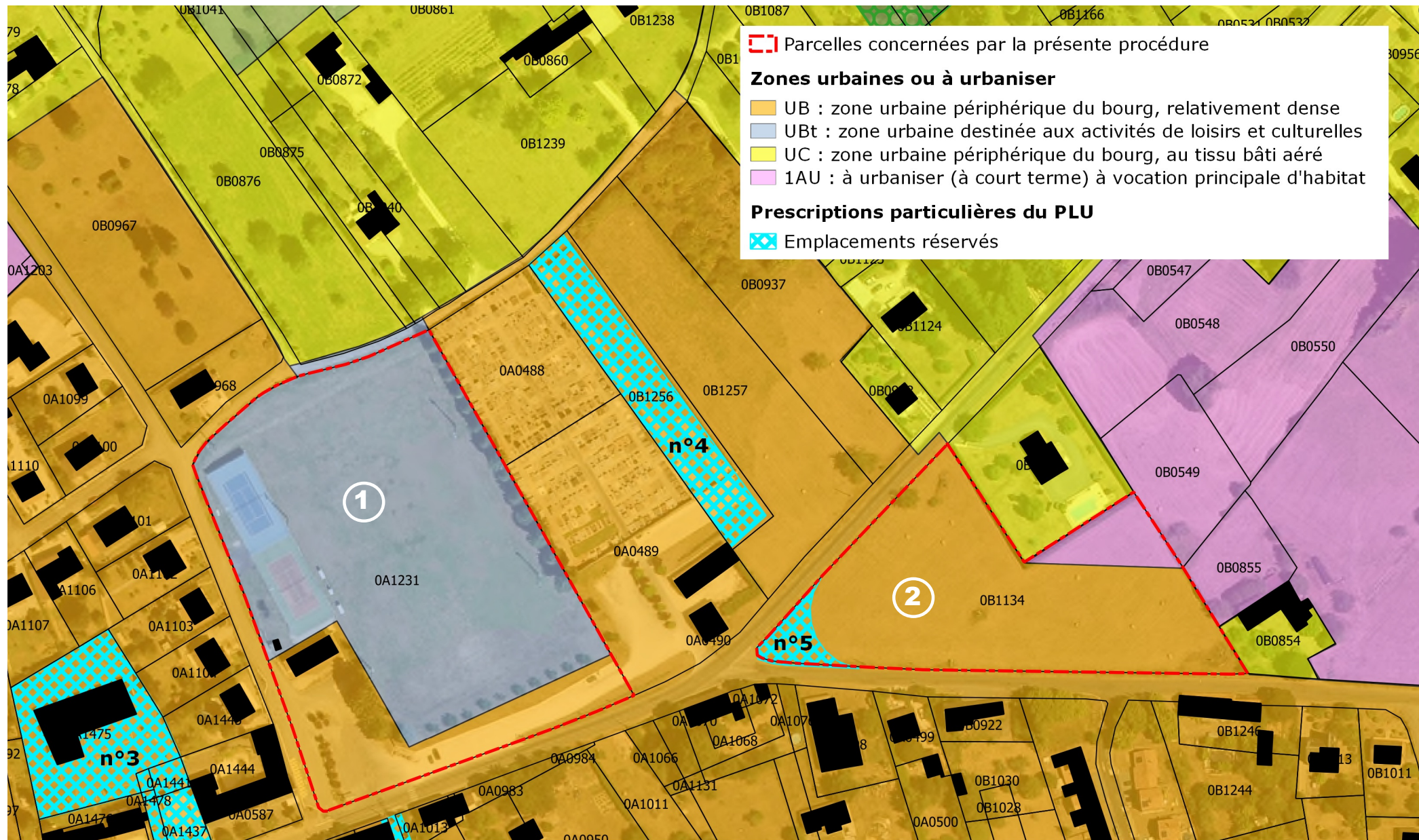
I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

1.2.2. Extrait du zonage du PLU de 2007, AVANT la modification



1:2 000 ⌚

1.2.3. Proposition de réajustement du zonage du PLU, APRÈS la modification



1:2 000 ⓘ

N.B : La zone UBt a été réduite au profit de la zone UB (pour permettre plus de souplesse dans l'implantation des futures bâtiments commerciaux) ; La zone UY a été supprimée au profit d'une zone UB (destinée à accueillir une opération de logements).

1.3 Les modifications du règlement

1.3.1. Justifications des modifications apportées à l'article UB6 du règlement

Le vestiaire situé au niveau du secteur 1 a récemment été démoli pour y permettre la réalisation d'une partie des fu-



Vue aérienne ancienne avec le vestiaire encore existant

Source © Google maps



Photo récente sans le vestiaire

Source © Be-HLC, terrain 31.01.17

tures locaux commerciaux (cf. *vue aérienne et photo ci-dessous*).

Une sécurisation de la voirie a été menée en parallèle, prévoyant ainsi un élargissement du trottoir (avenue du stade).

L'article UB6 (concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du règlement du PLU précise :

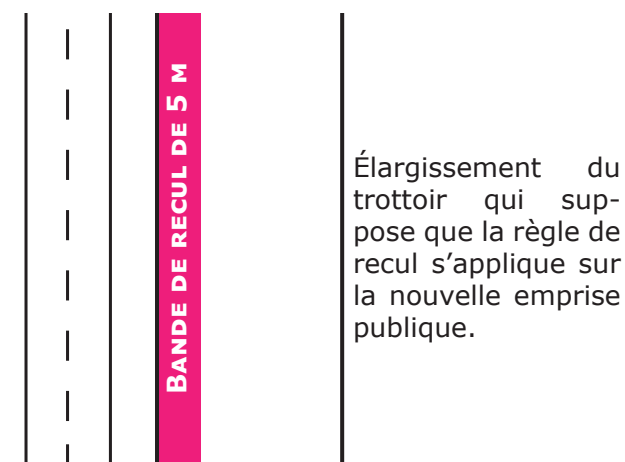
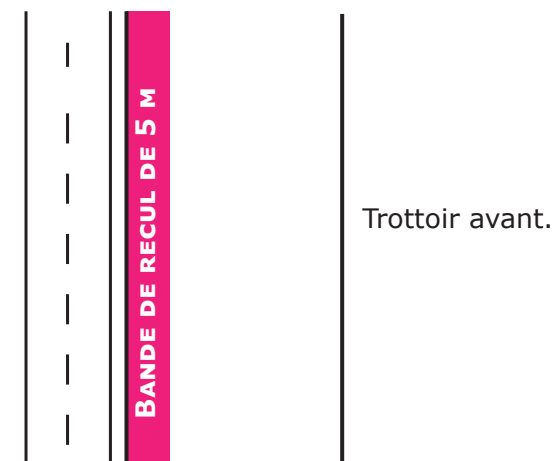
« 1 - Les constructions doivent être édifiées **à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.** Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut-être substitué à l'alignement de la voie.

2 - Une implantation différente peut-être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
- * pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ».

Au vue de la modification de l'emprise publique (agrandissement des trottoirs), les futures constructions devront donc s'implanter **à 5 mètres de la nouvelle**

emprise publique, réduisant par conséquent davantage les superficies potentielles des locaux commerciaux (cf. *schémas illustratifs ci-dessous*).



De fait, et dans le respect des conditions de sécurité, il est donc envisagé de modifier légèrement l'article UB6 du

règlement, permettant ainsi aux locaux commerciaux de déroger à ce recul et de s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques.

1.3.2. Modification de l'article 6 du règlement de la zone UB

Nouvelle rédaction de l'article UB6 :

Les propositions d'ajout sont marquées en bleu.

1 - Les constructions doivent être édifiées **à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.** Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut-être substitué à l'alignement de la voie.

2 - Une implantation différente peut-être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
- * pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- * **lorsqu'il s'agit de constructions à usage commercial situées en centre-bourg.**

1.4. Proposition d'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N.B : Les propos exposés dans ce présent § seront ajoutés à la pièce n°3 - OAP du PLU en vigueur.

Afin de cadrer le projet de logements envisagé sur la parcelle n°B1134 et d'assurer son intégration dans l'environnement existant (densité, typologie des logements, accès, etc.), une proposition d'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) est réalisée. Les principes d'aménagement sont les suivants :

Implantation du bâti et du parcellaire :

- La zone devra assurer une certaine densité. En effet, le secteur, situé à proximité immédiate du centre-bourg, devra accueillir **un minimum de 6 logements sur la parcelle.**
- La zone devra faciliter la mixité sociale et inter-générationnelle, et diversifier l'offre en logements pour offrir un parcours résidentiel répondant aux besoins de la population (notamment en proposant une diversité dans les tailles et typologies de logements et dans les tailles de parcelles).
- L'implantation des constructions sur les parcelles devra être réfléchie pour assurer une certaine intimité aux habitants.
- L'orientation des façades devra être pensée de manière **à privilégier les pièces de vie côté sud.**
- Les logements pourront être mitoyens,

accollés par garages et/ou jumelés, ou individuels purs selon les possibilités topographiques des terrains. **Ils se présenteront sous forme de lots viabilisés à bâtir et/ou de logements locatifs répondant aux objectifs du PLH.**

- **Les constructions devront respecter le règlement du PLU (implantation par rapport à la voirie, aux limites séparatives, hauteur, etc.).**

> Accès et voirie :

- **Les accès à la zone se feront depuis la RD4.**
- **Un ou deux accès communs** pourront être créés pour desservir l'ensemble des futures habitations de la zone.
- **Tout accès devra être positionné à plus de 80 m du carrefour** des RD705/RD4.
- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, il faudra limiter au maximum le nombre de mètres linéaires de voirie créées.
- **Le secteur sera desservi par une ou deux voies centrales** de type « voies partagées » (de 5 m de large minimum).
- Une aire de retournement devra être prévue lorsque la voie est en impasse.
- Des voies secondaires devront être créées permettant d'accéder aux habitations de la zone et à la zone 1AU avoisinante.

> Stationnement :

- Le stationnement sur les parcelles priva-

tives est à privilégier, afin d'éviter tout stationnement sur la chaussée.

> Clôture :

- Les clôtures délimitant les parcelles devront être alignées aux voies et emprises publiques. Elles pourront être végétalisées et composées d'essences locales et diversifiées.
- Les haies mono-spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité, seront à éviter.
- Dans les «triangles» de visibilité (largeur 4 m, longueur 80 m), la hauteur des clôtures opaques, haies, brises vues... ne devra pas dépasser 0,60 m ou 0,70 m, **afin de maintenir la visibilité au niveau du carrefour**, en direction de Coulaures. Une hauteur plus importante peut être tolérée à condition de respecter un recul supérieur à 4 m du bord de chaussée.

Assainissement et gestion des eaux :

- La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voies existantes.
- Les futurs logements de la zone devront donc se raccorder à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales devra, quant à elle, être traitée collectivement à l'opération ou à la parcelle.

> Densité nette minimale attendue <

6 logements minimum attendus sur cette parcelle.

> Espaces publics <



Aménagement et sécurisation du carrefour à prévoir (emplacement réservé n°5).



Un ou deux accès communs à créer pour desservir l'ensemble des lots.



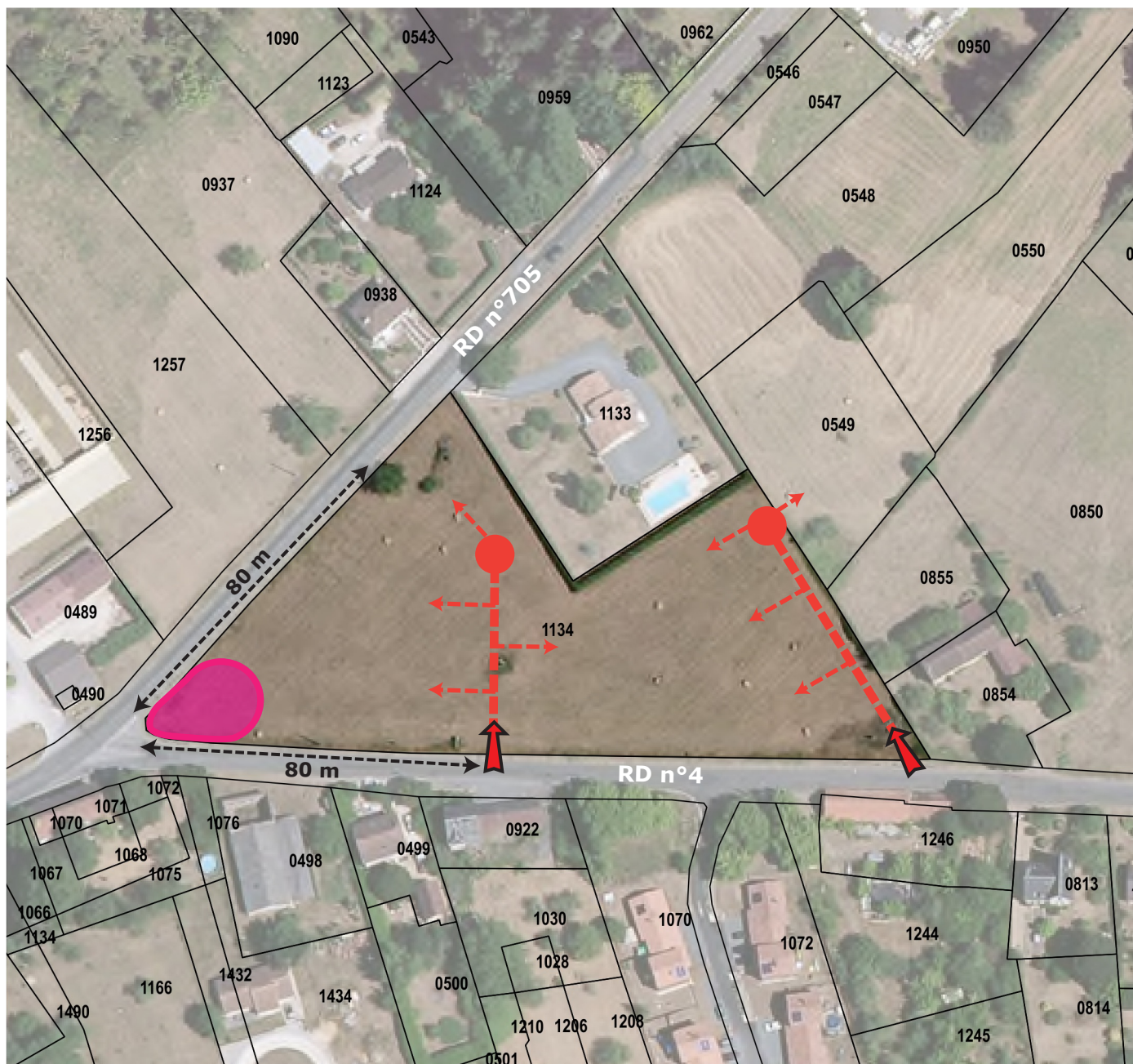
L'accès positionné vers le carrefour RD705/RD4 devra en être éloigné **de 80 m minimum**. Par ailleurs, aucune construction, ni même clôture végétale, opaque, brise vue, etc ne pourra s'implanter **dans les «triangles» de visibilité depuis le carrefour (triangle = largeur 4 m, longueur 80 m)**.



Principe de desserte interne de la zone, sous-forme d'une ou deux voies partagées (5 m de large minimum), à double-sens, avec une aire de retournement à prévoir lorsque la voie est en impasse.



Principe de voies secondaires permettant d'accéder aux habitations de la zone.



1:1 500

II - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION

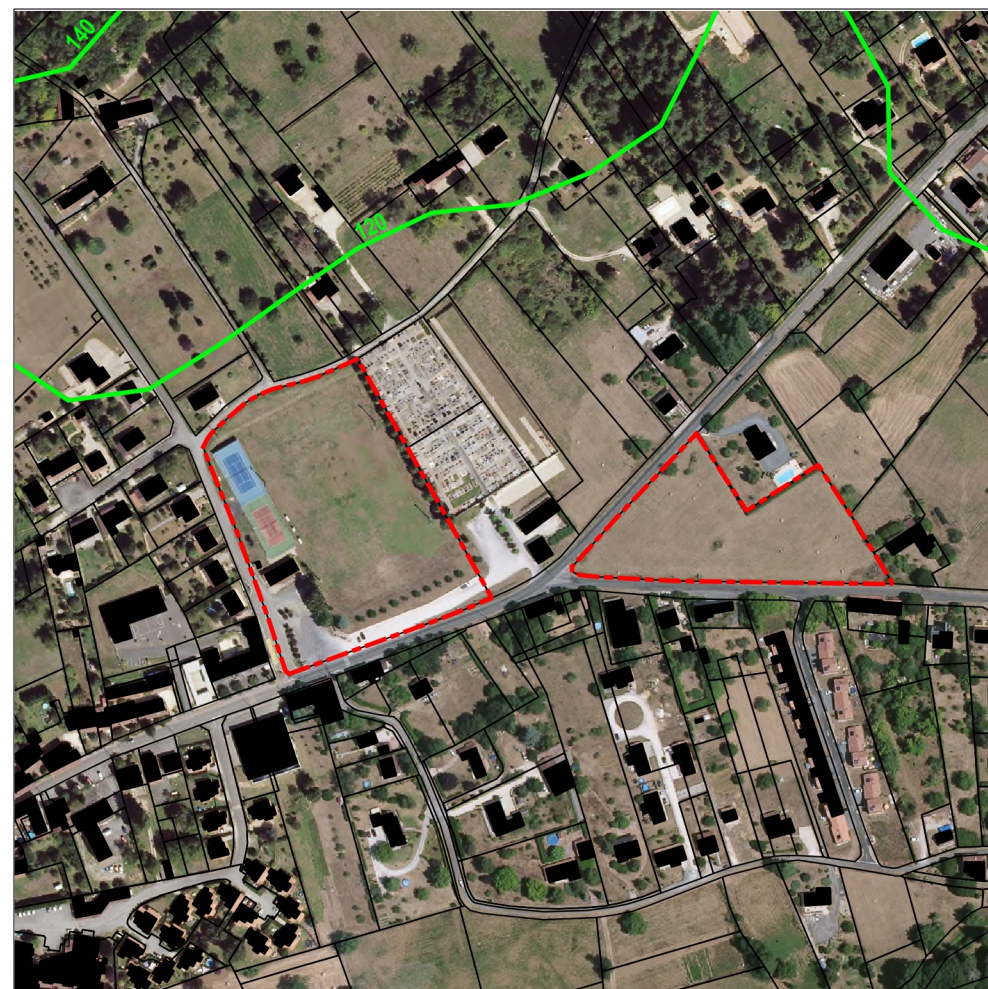
2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes physiques et risques afférents.



Zone moyennement exposée

1. Aléa retraits-gonflements des argiles

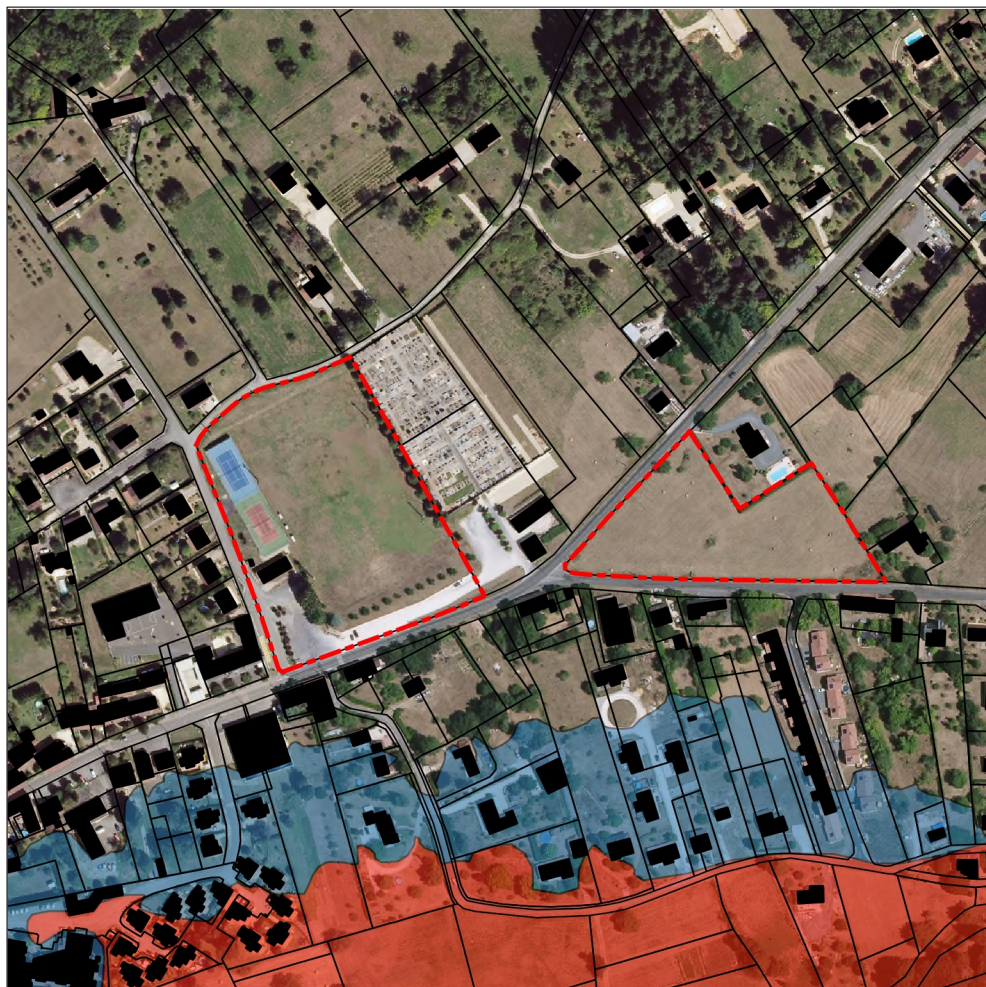
Source © CA Grand Périgueux



Courbes de niveaux

2. Courbes de niveaux sur le secteur considéré

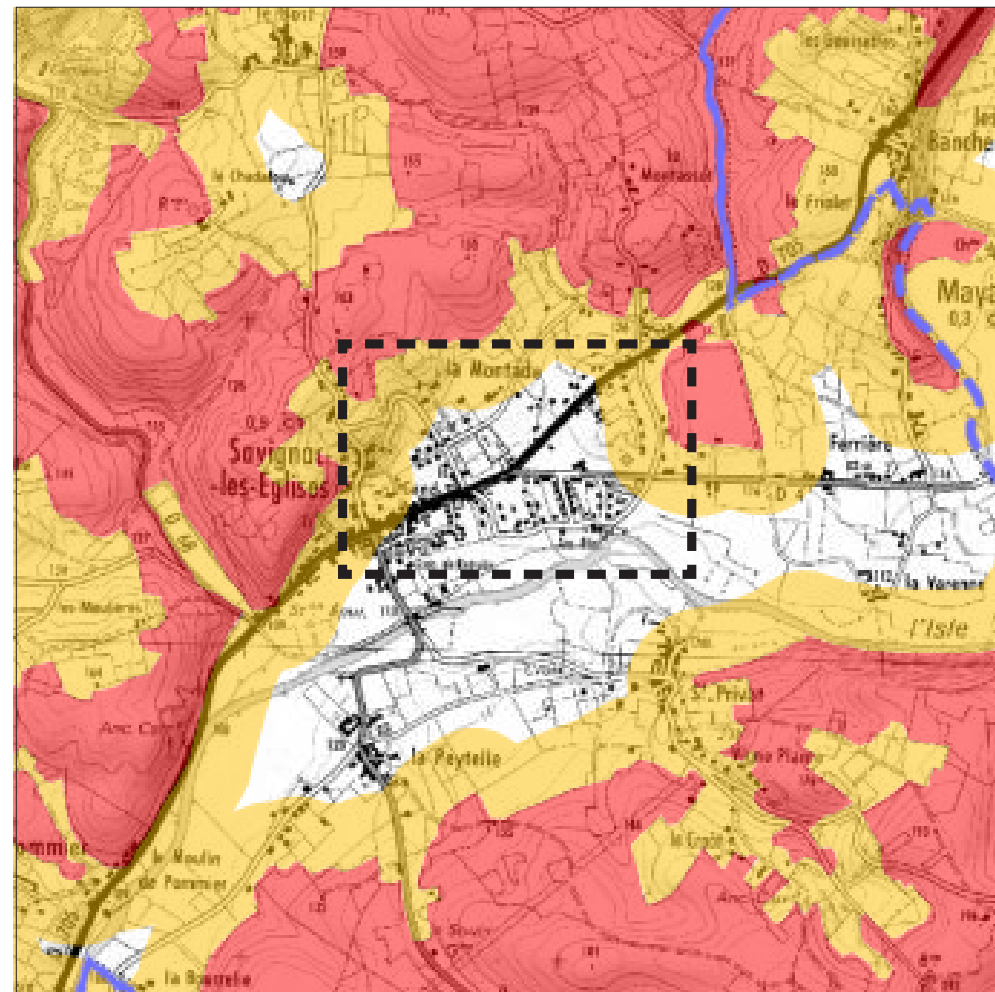
Source © CA Grand Périgueux



- PPRI de l'Isle - Zone bleue
- PPRI de l'Isle - Zone rouge

3. PPRI de l'Isle (approuvé le 27.12.2016)

Source © CA Grand Périgueux



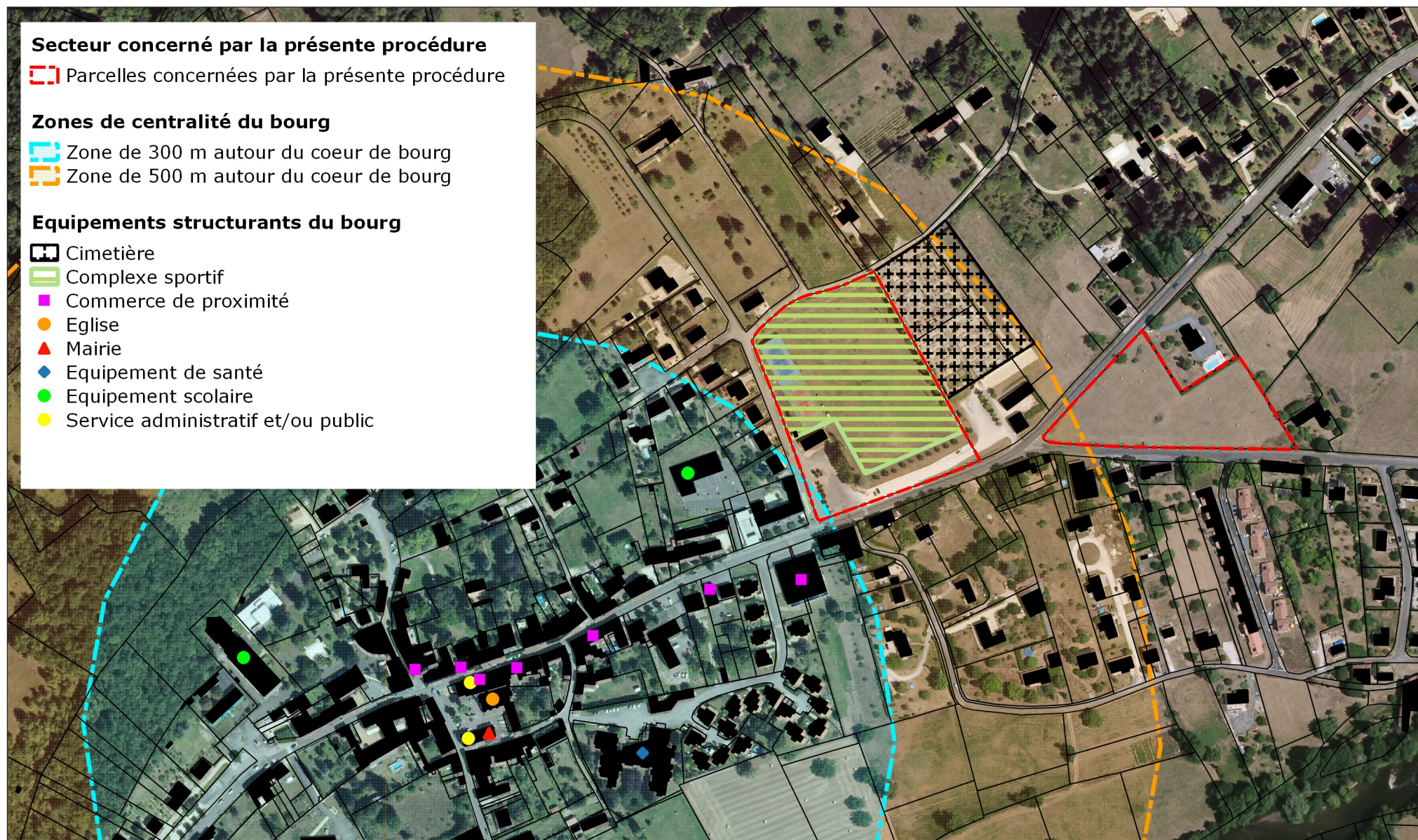
- Bois, forêts, landes, garrigues, plantations ou reboisements
- Zone périphérique de 200m non superposée

4. Zonage du risque d'incendie feu de forêt

Source © Cartelie

II - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION

2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : salubrité publique et qualité du cadre de vie



5. Environnement bâti du secteur étudié : état des lieux du bourg

Source © Be-HLC



- RD n°705 (Périgueux-Excideuil)
- RD n°4 (vers Mayac)
- Desserte locale

6. Infrastructures routières bordant le secteur étudié

Source © CA Grand Périgueux



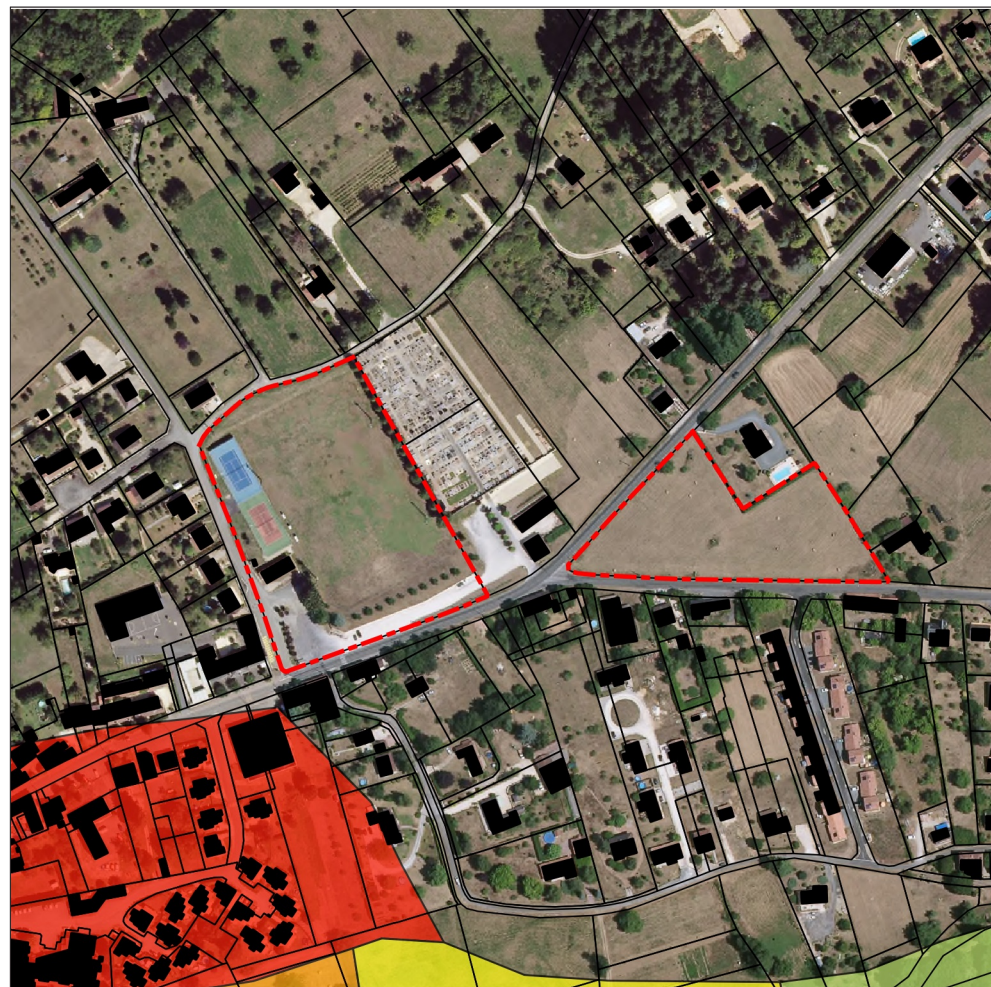
- Zone d'assainissement collectif

7. Zonage d'assainissement collectif

Source © CA Grand Périgueux

II - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION

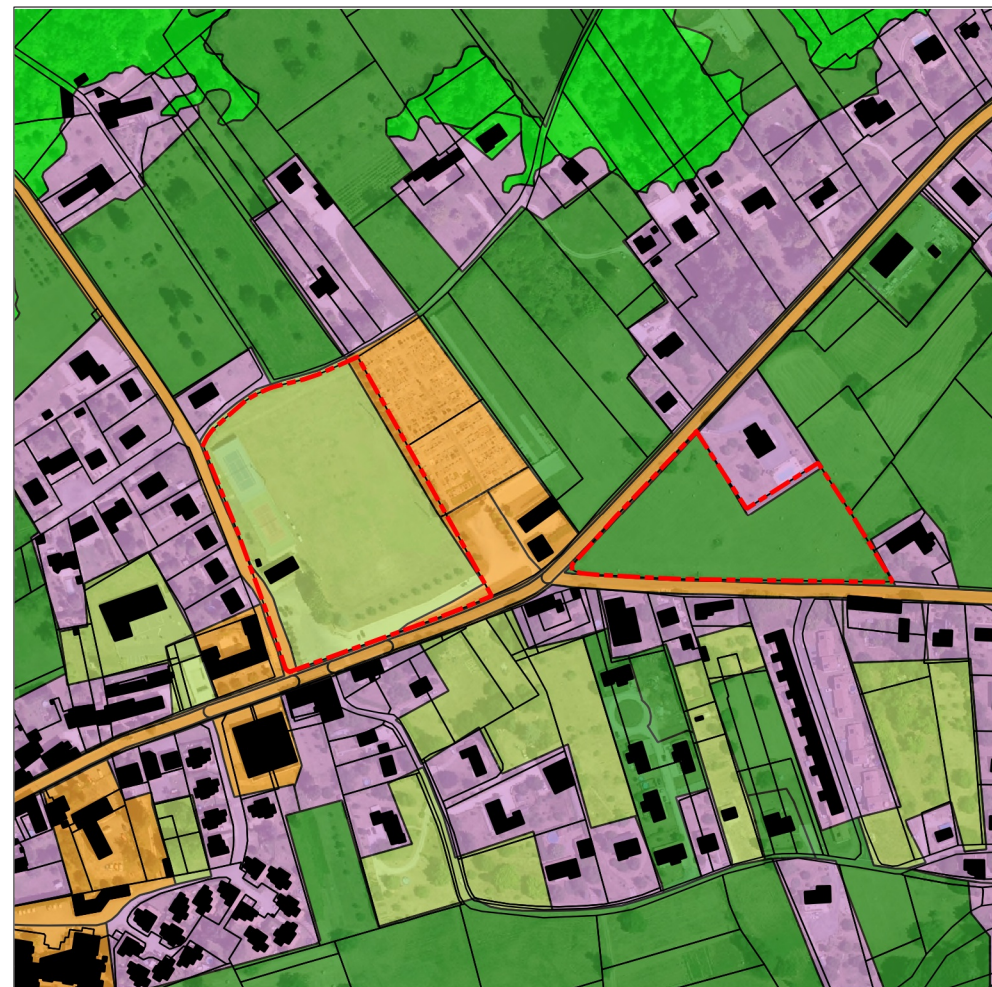
2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes naturelles, patrimoniales et paysagères



- Boisements humides
- Prairies humides
- Zones humides cultivées
- Zones humides urbanisées

8. Inventaire des zones humides

Source © EPIDOR



- Espaces verts artificialisés non agricoles
- Forêts
- Prairies
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Zones urbanisées

9. Occupations du sol

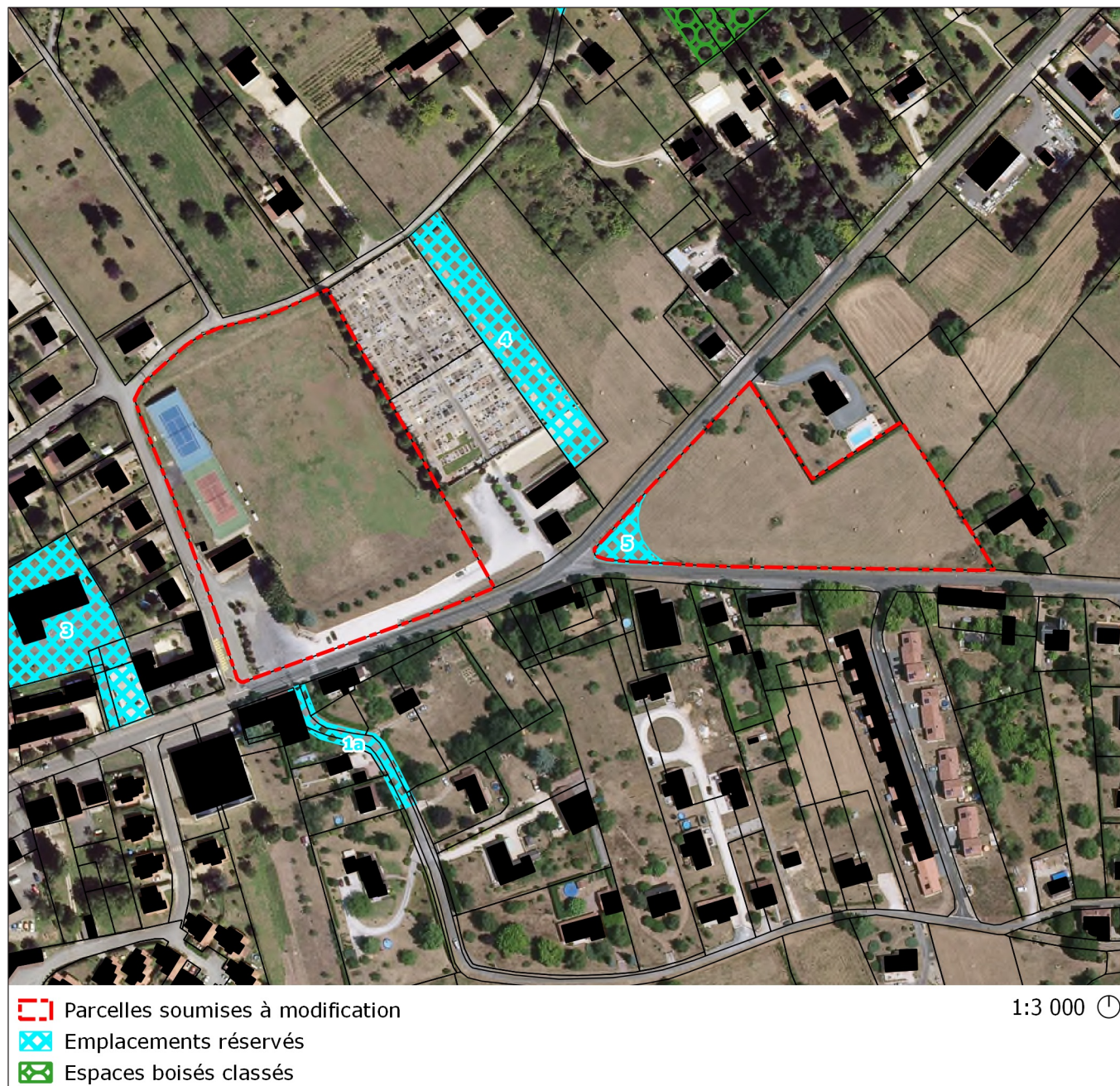
Source © Corine Land Cover

2.2 Focus : prescriptions du PLU se superposant au plan de zonage autour de la zone considérée

Les secteurs concernés par la présente procédure sont soumis à des prescriptions se superposant au plan de zonage.

En effet, un emplacement réservé (ER n°5 - liste annexe pièce n°6 du PLU) est inclus au sein d'une des parcelles soumises à modification. Il s'agit d'une réserve foncière, au bénéfice de la commune, destinée à « l'aménagement du carrefour au Vignaud-Ouest, entre la RD n°705 et la RD n°4 ».

En outre, l'opération de logements prévue sur ce secteur devra prendre en considération la prescription concernant cet emplacement réservé.



10. Zonage des prescriptions du PLU

Source © CA Grand Périgueux

2.3 Analyse des incidences de la modification

Rappelons que :

- La zone UB correspond à une zone urbaine périphérique du bourg à vocation d'habitations, de commerces et de services.
- La zone UBt est, quant à elle, destinée aux activités de loisirs et culturelles.
- La zone UY, englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

La modification prévoit d'une part, le reclassement d'une fraction de la zone UBt en zone UB. Et, d'autre part, la reclassification de la zone UY en zone UB.

Autrement dit, la modification de zonage ne doit en aucun cas augmenter les incidences potentielles sur l'environnement du secteur.

2.3.1. Composantes physiques et risques afférents

A / Sol et sous-sol (cf. carte 1)

La nature argileuse du sol est à l'origine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels, avec ici **un aléa « moyen »** sur la totalité des secteurs considérés.

Ce risque peut causer des fissures dans les

constructions et une instabilité des fondations.

Les futures constructions et aménagements (y compris les éventuelles nouvelles plantations) devront, par conséquent, respecter certaines normes et prescriptions particulières.

B / Relief (cf. carte 2)

Les futurs projets d'aménagement devront s'adapter à la topographie du terrain (altitude moyenne de 120 m environ).

C / Cours d'eau (cf. carte 3)

Le secteur étudié se situe en rive droite de l'Isle, affluent de la rivière de la Dordogne.

L'Isle traverse la commune sur un axe Sud/Ouest.
Elle s'écoule à environ 350 mètres au Sud des parcelles considérées.

La commune de Savignac-les-Eglises est affectée par un risque d'inondation. Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI Isle Amont - Auvézère) a été approuvé le 27 décembre 2016.

Le PPRI est un document qui s'impose au PLU en vigueur. Dans cette optique, toutes les mesures devront être prises pour

limiter la vulnérabilité des biens et des personnes sur ce secteur.

Le secteur concerné par la présente procédure de modification, n'est néanmoins pas concerné par le zonage du PPRI en vigueur.

D / Feu de forêt (cf. carte 4)

Les secteurs ne sont pas concernés par des espaces forestiers et boisés et ne sont par conséquent pas inscrits en zone sensible au risque d'incendie feu de forêt.

2.3.2 Salubrité publique et qualité du cadre de vie

A / Les riverains

> Nuisances sonores (cf. carte 5) :

Les secteurs concernés par la présente modification du PLU se situent au cœur d'une zone d'habitat dense : ils s'inscrivent dans l'enveloppe même du bourg.

S'inscrivant dans les fonctionnalités associées au centre-bourg, le futur projet de zone commerciale ne générera pas de nuisances sonores, ni de pollutions lumineuses sur les secteurs bâtis alentours.

> Trafic induit :

La création d'une opération de

logements et d'une zone commerciale, induiront, de fait, un trafic plus important qu'à l'heure actuelle.

Le projet de zone commerciale, n'imputera pas sur la poche de stationnement existante (avenue du stade).

B/ Infrastructures et réseaux (cf. cartes 6 et 7)

Les accès actuels depuis l'Avenue du stade, la RD n°705 (Avenue Sylvain Bordas) et la RD n°4 ne sont pas remis en cause dans le projet de modification de zonage.

Afin de minimiser les facteurs accidentogènes, les accès pour desservir l'opération de logements prévu sur la parcelle n°B1134 se feront sur la voie la moins bien classée hiérarchiquement : la RD n°4 (cf. §. 1.5 proposition d'OAP).

Par ailleurs, il convient de préciser qu'un emplacement réservé est inscrit sur cette parcelle (prescription se superposant au plan de zonage du PLU) et permettra d'apaiser et de sécuriser le carrefour.

Finalement, la modification de cette zone ne générera aucune incidence en terme de réseau électrique, télécommunication, assainissement et eau potable.

2.3.3 Composantes naturelles, patrimoniales et paysagères

> Zones humides (cf. carte 8) :

A proximité des secteurs étudiés, sont localisées des zones à dominantes humides associées à la rivière Isle.

Cependant, ils ne sont pas directement liés à ces zones humides.

> Autres protections :

Les sites d'études ne sont concernés par aucun autre périmètre de protection architectural, patrimonial ou environnemental : il ne s'inscrit pas dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site classé et/ou inscrit, d'une ZNIEFF, d'un site archéologique, ou d'un site Natura 2000.

Pour autant, il convient de préciser que l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n°FR7200661 (« Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ») débutant à partir de la commune de Razac-sur-l'Isle, à environ 40 km en aval du secteur considéré.

Dans ce cadre, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives sur ce site Natura 2000.

2.4 Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.

L'analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement a

pu démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement.

De plus, il apparaît, au vu de l'alinéa 2°, article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[...] De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Ce n'est pas le cas ici. Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.

OBJET 2 :

ADAPTATION DES ARTICLES 7 DU RÈGLEMENT DU PLU

1.1 Justification de l'adaptation des articles 7 du règlement du PLU

Il est apparu, d'après les élus de la commune de Savignac-les-Eglises et le service instructeur du Grand Périgueux que les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 7 du règlement du PLU) étaient, selon les zones du PLU, plus ou moins compréhensibles dans leur lecture, parfois même sujettes à interprétation.

Par ailleurs, le PLU de Savignac-les-Eglises, approuvé en Juillet 2008, n'est pas conforme aux dispositions réglementaires issues de la loi ALUR.

Pour rappel, la loi **pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014** vise à réformer et moderniser les règles d'urbanisme. Celle-ci ambitionne un effort de construction des logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Dès lors, des mesures importantes ont été prises dans la loi ALUR pour renforcer et promouvoir la densification en zone urbaine.

Entre autre, celle-ci a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015) et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) - article 14 des PLU - ainsi que les caractéristiques minimales de terrain -

article 5 des PLU - dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n°2000-31 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

Il est donc proposé dans le cadre de cette présente procédure de modification simplifiée de reformuler, dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, les dispositions de l'article 7. Le but étant d'en simplifier la compréhension pour les pétitionnaires et le service instructeur, et, dans une moindre mesure, d'y intégrer des principes de recul moins importants (dans le respect de la loi ALUR).

1.2. Modification des articles 7 du règlement des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat (UA, UB, UC, 1AU et 2AU)

Ancienne rédaction de l'article 7 des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites donnant sur les voies et emprises publiques dans une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Nouvelle rédaction de l'article 7 des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (cf. schéma illustratif * : $d = h/2$,

minimum 3 m).

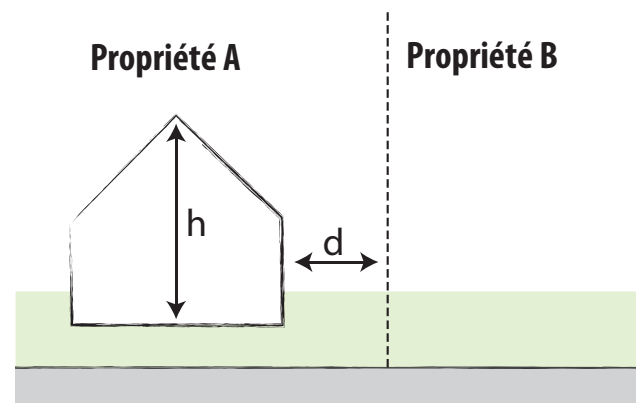


Schéma illustratif (*) pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives où : $d = h/2$, minimum 3m

Une implantation différente pourra être admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles de retrait définies ci-dessus ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;