



Département de la Dordogne

Commune de CHANTERAC

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 26 juin 2008

Modification simplifiée approuvée le 6 octobre 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET	4
2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	6
3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE CHANTERAC	9
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	9
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES	9

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-1- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chantérac a été approuvé par délibération de la Communauté de Communes de la Vallée du Salembre le 26 juin 2008.

Chantérac est composée d'un bourg-centre et d'une soixantaine de villages, hameaux et lieux-dits, ensemble qui compte environ 600 habitants. Située au cœur de la Dordogne, à trente kilomètres à l'ouest de Périgueux, la commune s'étale sur une superficie de 1 900 hectares dans la partie orientale de la forêt de la Double. Elle est encadrée par deux affluents de l'Isle, la Beauronne à l'ouest et le Salembre à l'est, et traversée par le Roueix. Son territoire essentiellement forestier est ainsi parsemé de ruisseaux et d'étangs.

La population chantéracoise présente une tendance d'évolution du solde naturel globalement positive sur la période 2007-2012 (+1,7%) : l'Insee recense un taux de natalité supérieur au taux de mortalité (14,9% pour 8,9%). Si la pyramide des âges révèle un relatif vieillissement de la population et un départ légèrement croissant des 15-29 ans, la commune reste attractive pour les jeunes ménages en âge d'avoir des enfants (tranche 30-44 ans principalement)¹.

Si la grande majorité des actifs de Chantérac travaille dans les communes voisines au sein du département, faisant du bâti de la commune un ensemble majoritairement résidentiel, celui-ci rassemble encore une soixantaine d'emplois. Sur le territoire de la commune, près de 60% des postes salariés sont représentés par le secteur de la construction, où 11 entreprises locales emploient une quinzaine de salariés.² En 2014, plusieurs entreprises sont créées sur place dans le secteur des « commerces, transports et services divers » (3 établissements) et de l'« administration publique, enseignement, santé, action sociale » (2 entreprises)³. Parmi les 17 communes de la CCIVS, Chantérac est celle qui enregistre la plus forte variation positive du taux d'emploi entre 2007 et 2012 avec +5,4%. Elle se distingue aussi par un bon taux d'activité des 15-64 ans (76%). L'économie de Chantérac ne semble pas, en revanche, reposer sur son attractivité touristique (absence d'hôtels, de campings, ou d'autres hébergements collectifs déclarés).⁴

¹ Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

² Sources : Insee, CLAP, au 31 décembre 2013.

³ Sources : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene), au 31 décembre 2014.

⁴ Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, au 31 décembre 2014.

Dans ce contexte, afin de continuer à encourager, d'une part l'attractivité résidentielle, notamment envers les jeunes ménages, d'autre part la possibilité de création de commerces et services locaux, la commune souhaite permettre aux habitants, majoritairement propriétaires, de faire évoluer leur construction. Ceci afin de répondre à des nouveaux besoins identifiés : habitations plus modulables, extensions permettant le télétravail, annexes commerciales, etc. Certaines zones – hameaux résidentiels en particulier – où demeurent des constructions vieillissantes et au taux de vacance croissant, pourraient aussi être ouvertes à d'autres destinations que l'habitat afin de permettre, éventuellement, le développement de nouvelles activités.

1-2- OBJET

La commune de Chantérac fait partie depuis le 1er janvier 2014 de la Communauté de Communes Isle Vern et Salembre (CCIVS), intercommunalité qui a notamment pour compétence l'aménagement de l'espace : SCOT, ZAC, PLU, PLH, PDU, charte intercommunale, charte de pays, etc. La communauté de communes est par conséquent compétente dans le cadre de procédures de modifications ou de révision des documents d'urbanisme communaux.

Chantérac est l'une des 9 communes de la CCIVS qui disposent actuellement d'un PLU en vigueur. Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la CCIVS souhaite apporter des ajustements à ces documents.

Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant :

- Les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Article L151-11)

Parallèlement aux réflexions menées à travers l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté de communes souhaite, sans attendre l'approbation du document intercommunal, adapter les dispositions règlementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les modifications ainsi apportées au PLU de Chantérac portent exclusivement sur le règlement (écrit) de la zone naturelle (N), la zone agricole étant dépourvue de construction existante.

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Chantérac : les modifications de règles sont portées en rouge.

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

À condition que les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admis :

[...]

Rédaction initiale :

- 4) L'aménagement, y compris en cas de changement de destination, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris, piscines...) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N. de référence à la date d'approbation) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants. Afin de favoriser l'agrandissement et la mise aux normes des maisons d'habitation de superficie restreinte, la limite des 30% ne leur est opposable que si leur SHON totale après travaux doit excéder 140 m².

Rédaction modifiée

- 4.1) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- 4.2) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- 4.3) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

Paragraphe ajouté :

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

Lieu-dit	Références cadastrales
La Martinière	WA 31, WE 41, 42, 44, 45
Charriéras Nord	WB 63
Puyembert	WC 14
La Bareaudie	WD 64, 71
La Chabane	WE 59
La Croix de la Gareille	WH 20
Les Pradeaux	WI 13, 14, 15
Le Peyrat	WI 20, 61
Champs du moulin de Parentie	WI 33, 34, 35, 62
Landry	WI 39
Puy Crolé	WK 32
Les Sandines	WK 33
Tertre de Puy Crolé	WK 51
Parentie	WK 88
Les Bois de Faureille	WL 112, 115
Les Brandeaux	WL 2
Faureille	WL 119, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 138

[...]

Lieu-dit	Références cadastrales
Couteau	WL 161
Jean-Filet	WM 38
La Boussenelie	WO 52, 55
L'Egonie	WO 71, 79
La Grave Sud	WO 78
Le Repaire	WP 15, 16
Les Combes	WP 39
Les Pelades	WP 60
Les Revelines	WR 11, 15
Les Clos de Chaniveau	WR 9, WV 10
Chaniveau	WR 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
Les Chauffourgs	WR 52
Soulord	WR 68
Boutard	WR 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 99
Les Clauds	WR 74
Château de Chantérac	AW 81, 82, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

[...]

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**Paragraphe ajouté :**

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m² ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

[...]

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

2 - Extension et réfection de constructions existantes

Rédaction initiale : La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre (1 m).

Rédaction modifiée : La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3 - Les bâtiments annexes

Paragraphe ajouté : La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

[...]

3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE CHANTERAC

3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chanterac a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par un SCoT à ce jour applicable (les études d'élaboration du SCoT de la vallée de l'Isle en Périgord débiteront en avril 2016).

3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Chanterac portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

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

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec le projet porté par le document d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur des interventions ponctuelles, qui ne modifient pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants.

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

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

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

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

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

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout d'une adaptation des règles à l'échelle de la CCIVS, et d'ajustements, en conséquence, des possibilités offertes en matière d'implantation des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation voire d'un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de certains bâtiments existants, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure sont issues de la volonté des élus de la CCIVS, sans attendre l'approbation du document intercommunal, d'adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle de manière cohérente sur l'ensemble des 9 communes de son territoire dotées d'un document d'urbanisme, et ce dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF validées en séance du 10 février 2016.

Les plans locaux d'urbanisme en vigueur au sein du périmètre de la CCIVS autorisent d'ores et déjà l'extension des bâtiments existants et la réalisation d'annexes aux bâtiments principaux sans préciser souvent la zone d'implantation, les conditions de densité et de hauteur des futurs aménagements et constructions. L'objectif des modifications apportées concerne bien l'uniformisation des règles afin de continuer à permettre l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes, mais en imposant cette fois les préconisations suggérées par la CDPENAF.

Il est par ailleurs rappelé que le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et N sera soumis lors de l'autorisation d'urbanisme, en zone agricole, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ; et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

De plus, à l'occasion de cette demande d'autorisation d'urbanisme, selon les secteurs et en fonction de la nature et de l'importance du trafic généré par le changement de destination du bâti, le Conseil Départemental pourra demander l'aménagement de dispositifs particuliers pour sécuriser les accès sur RD. Les accès pourront être refusés s'ils présentent des distances de visibilité insuffisantes au regard du trafic généré par les futures activités.

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

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone naturelle, seule zone concernée par les modifications ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

Durant la procédure et lors de la mise à disposition du dossier au public effectuée du 18 juillet au 9 septembre 2016, aucune observation n'a été enregistrée. Les Personnes Publiques Associées ont exprimé certaines recommandations mais n'ont pas formulé d'avis défavorables. La procédure de modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016.