

Département de la Dordogne



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LEGUILLAC-DE-L'AUCHE

Modification Simplifiée n°6

Annexe 1 – Dossier de modification

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU			25/05/2004
MODIFICATION N°1			26/03/2010
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/08/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	15/06/2017		ANNULEE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	11/04/2019		26/09/2019
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	26/09/2019		05/03/2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	26/11/2020		16/12/2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6	10/11/2022		29/06/2023

Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre	p. 3
2) Contexte réglementaire	p. 4
3) Le projet	p. 5
Objet et motif de la modification simplifiée	p. 5
Modifications apportées au règlement écrit	p. 6
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 10

Contexte et enjeux

1) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord

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

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



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

16 comme UNE !

**Au cœur de la
vallée de l'Isle**

16 communes

285 km²

19 000 habitants

10 000 logements

1 350 entreprises

4 800 emplois



Après avoir réalisé un diagnostic d'Agenda 21, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre (CCIVS) s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 2 janvier 2014 et démarré en juillet 2015. Le diagnostic a été validé en mars 2016 et la CCIVS travaille actuellement à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La poursuite du PLUi est retardée par la finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée de l'Isle avec lequel il doit être compatible (SCOT arrêté le 12/12/2022 mais pas encore approuvé).

Le PLUi de la CCIVS respectera les orientations du SCOT qui prévoit notamment :

- Une croissance annuelle démographique de 0,7% par an, conforme à celle observée dans le passé
- Un gain d'environ 23 000 habitants à l'horizon 20 ans sur l'ensemble du Pays de l'Isle (+ 1140 habitants / an)
- Un besoin de 944 logements / an sur l'ensemble du Pays de l'Isle
... dont 112 logements / an sur la CC Isle Vern Salembre
- Un besoin annuel en foncier de 72 ha / an sur l'ensemble du Pays de l'Isle dont 10 ha / an ...
... dont 10 ha /an sur la CC Isle Vern Salembre

Conformément aux enjeux des dernières lois sur l'urbanisme, la volonté est de recentrer l'urbanisation sur les bourgs-centres disposant d'un minimum de services, commerces et d'un réseau d'assainissement collectif tout en préservant la vie dans les villages et les hameaux (campagne habitée). Il s'agit également de privilégier les opérations d'aménagement plutôt que de laisser se développer un urbanisme linéaire le long des voies de circulation.

2) Contexte réglementaire

LEGUILLAC-DE-L'AUCHE – 14,31 km² – 981 habitants

Le Plan Local d'Urbanisme de Léguillac-de-l'Auche a évolué de la façon suivante

- PLU approuvé le 14/05/2004
- Modification n°1 approuvée le 26/03/2010
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Modification Simplifiée n°2 prescrite le 15/06/2017 mais non approuvée (suppression emplacement réservé n°6)
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 26/09/2019 (modification article UY6 pour projet d'extension 2R de Jardin)
- Modification Simplifiée n°4 approuvée le 05/03/2020 – Changements de destination en zones Nh
- Modification Simplifiée n°5 approuvée le 16/12/2021 - Aspect extérieur bâtiments annexes
- Modification Simplifiée n°6 prescrite le 15/12/2022 – Création d'un STECAL (2 cabanes perchées)

3) Historique du projet

La parcelle concernée par la modification simplifiée n°6 du PLU de Léguillac-de-l'Auche se situe au lieu-dit Puychaud-Ouest, à mi chemin entre le centre-bourg de Léguillac-de-l'Auche et la vallée du Jouis. Elle se trouve en hauteur sur un coteau, à la lisière d'un bois, avec une belle vue sur la vallée. Le terrain est cadastré AV 231 et a une contenance de 4100 m² (0,41 ha). Il est situé en zone naturelle N au PLU, en limite d'une zone constructible U.

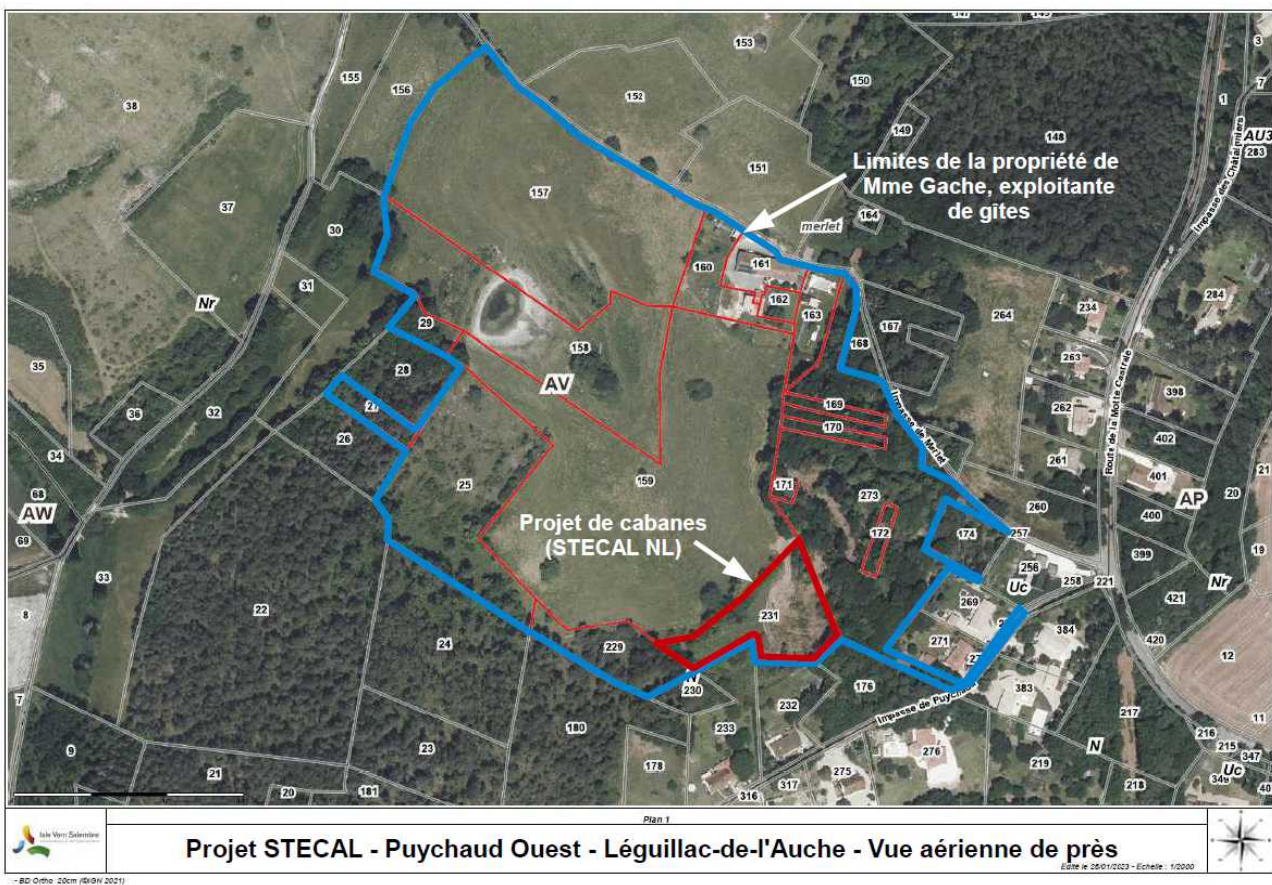
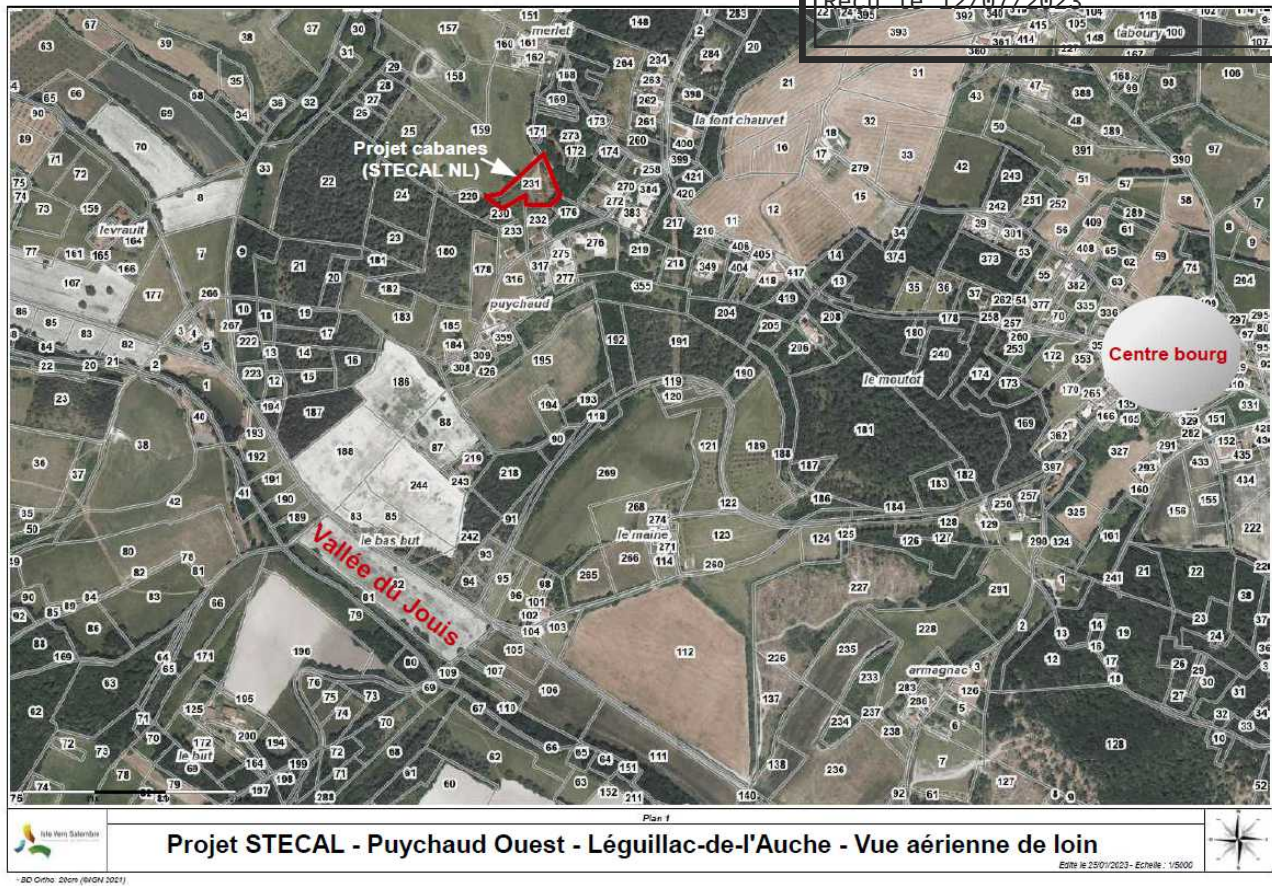
La propriétaire, Mme Nadine Gache, a le projet de créer une ou deux cabanes dans les arbres pour de la location saisonnière. Il s'agit pour elle, de compléter son offre existante de gîtes à la campagne (2 maisons labellisées 4 clés dans le réseau « CléVacances ») :

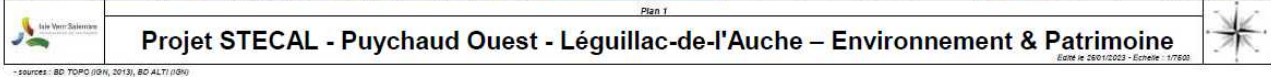
[https://www.clevacancesudouest.com/fr/detail-gite-et-chambre-d-hotes.php?hlo=HLOAQU024NOV1491](https://www.clevacancessudouest.com/fr/detail-gite-et-chambre-d-hotes.php?hlo=HLOAQU024NOV1491)

Pour cela, il convient de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et de classer le terrain en zone de naturelle de loisirs (NL).



Gîtes existants de Mme Gache, propriétaire







Vue depuis le gîte en direction du terrain destiné aux cabanes dans les arbres (dernier plan)



Equipements annexes des gîtes existants (Mme Gache, propriétaire)

Objet et motif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°6 du PLU de Léguillac-de-l'Auche a pour objet la création sur la parcelle cadastrée AV 231 d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et le classement du terrain en zone naturelle de loisirs NL, pour permettre l'accueil d'une ou deux cabanes perchées destinées à de la location saisonnière (gîtes).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe:

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation.
- Un secteur NI, zone naturelle destinée à l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et leurs annexes comme les chalets, cabanes dans les arbres, yourtes...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N.0-RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme².
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-4 et R 442-3 du même code¹.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme².

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7² du code de l'Urbanisme :

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1/ les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
- 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 ;
- la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
- les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent.

² Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

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

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

En zone Nr :

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

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

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

En zone Nh :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admises des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

En zone NI :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admises les constructions d'Habitations Légères de Loisirs et leurs annexes destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, y compris les chalets, cabanes dans les arbres, yourtes.... Equipés de sanitaires et/ou blocs cuisine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-3-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions

Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de Léguillac-de-l'Auche respecte les points suivants :

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

La présente modification simplifiée s'inscrit en cohérence avec les projets portés par les documents d'urbanisme en vigueur. Elle porte sur une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit simplement de la création d'un petit Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur une parcelle de 0,41 ha pour permettre l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (1 ou 2 cabanes dans les arbres).

- **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.

La modification du PLU n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Le champ limité de la procédure de Modification simplifiée, codifié par les articles L.123-13 à L123-13-3 du Code de l'Urbanisme, assure l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000.

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

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

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