



Département de la Dordogne

Commune de SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

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

 CITADIA



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET	3
2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	5
3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE	10
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	10
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES	10

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-1- CONTEXTE

Localisée au centre-ouest du département de la Dordogne, à 27km de Périgueux, la commune de Saint-Germain-du-Salembre est traversée du nord-est au sud par un affluent de l'Isle, le Salembre, ruisseau qui en deux tronçons lui sert de limite naturelle avec Chantérac au nord et Neuvic au sud. Entre Douzillac et Neuvic, le territoire communal est parcouru au sud par le sentier de grande randonnée GR 646.

La commune héberge un peu moins de 1000 habitants (929 recensés en 2013) sur une superficie de 1960 hectares, pour une densité de 47,3 habitants au km². En 2012, on y dénombre 509 logements, dont une part de vacance évaluée à 9,3% (taux relativement important pour la CCIVS). Saint-Germain-du-Salembre présente une variation positive de sa population entre 2007 et 2012, avec un taux annuel moyen de 2,3% entièrement due à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Sur 413 ménages résidents en 2012, 109 sont établis depuis 4 ans ou moins.¹

Pourtant sur la même période, la commune a vu son taux d'activité chuter de 8,1%. L'industrie y représente encore 50% des emplois salariés pour 7 entreprises locales. Des activités d'agriculture et de sylviculture s'y maintiennent aussi, on dénombre là-aussi 7 structures actives en 2013. En revanche, les commerces et services sont encore relativement peu représentés dans le taux d'activité salarié (1,9%), mais la création d'entreprise apparaît assez dynamique dans ce secteur : sur le total des entreprises locales 54% ont moins de 4 ans, et la majorité de celles-ci (59,4%) sont des commerces ou services.²

1-2- OBJET

La commune de Saint-Germain-du-Salembre 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.

Saint-Germain-du-Salembre 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

¹ Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

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

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 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 modifications ainsi apportées au PLU de Saint-Germain-du-Salembre portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole et naturelle.

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 Saint-Germain-du-Salembre : les modifications de règles sont portées en rouge.

EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

A 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
Champelonie	AC 125, 158, 159, 679
Les Meynards	AH 233, 342
Le Gounaud	AI 36, 362, 387, 389, 391, 392, 393, 480, 544, 545, 563
Le Terme	AI 536
Les Goudeix	AI 548, 554, 555
Soulet	AK 442
Le Maine	AV 242, 243, 250, 252, 267, 269, 272, 274, 294, 506,

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

[...]

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

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 faitage.

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.

[...]

EN ZONE AGRICOLE

Article A2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

[...]

Rédaction initiale :

5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :

[...]

d) L'aménagement et la création d'annexes (garages, piscines, abris) des constructions existantes à usage d'habitation.

Rédaction modifiée

5) A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole Les constructions, aménagement et installations désignées ci-après :

[...]

d) 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.

e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

f) 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.

[...]

ARTICLE A.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 A.9 - EMPRISE AU SOL

Rédaction initiale :

Non règlementé.

Rédaction modifiée :

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 A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

2) Règles :

Paragraphe ajouté :

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.

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 SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-du-Salembre 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 Saint-Germain-du-Salembre 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.

Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

Dossier de Modification Simplifiée n°3

Pièce n°2

Notice de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	25/03/2005	29/06/2007	26/06/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	17/01/2018		27/09/2018
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	17/01/2019		12/06/2019

Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) Contexte réglementaire	p. 3
2) La Communauté de Communes Isle Vern Salembre	p. 3
3) La commune de Saint-Germain-du-Salembre	p. 4
3) Historique du projet	p. 5
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 10
Modifications apportées au règlement	p. 10
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 12

Contexte et enjeux

1) Contexte réglementaire

La commune de Saint-Germain-du-Salembre s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Municipal de la commune le 26/06/2008. Depuis cette date, le PLU de Saint-Germain-du-Salembre a fait l'objet de deux procédures :

- La modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 permettant d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle, dans le cadre de l'application de la loi dite « Macron » du 06/08/2015
- La modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Communautaire du 27/09/2018 modifiant l'article UD7 du règlement du PLU en autorisant les constructions en limite séparative et favorisant ainsi une densification de la zone UD.

2) 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, Neuvic-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 côteaux 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 coeur 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 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sera débattu prochainement.

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

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

3) La commune de Saint-Germain-du-Salembre

La commune de Saint-Germain-du-Salembre est située à 27 km à l'ouest de Périgueux et à 7 km au nord-ouest de Saint-Astier. La commune est traversée par plusieurs routes départementales (RD39, RD41, RD44). Saint-Germain-du-Salembre compte un peu moins de 1000 habitants (982 estimés en 2018) répartis sur 19,55 km². La commune est composée d'un bourg-centre avec quelques commerces (café, boulangerie, salon de coiffure...) et services (école, mairie, poste...)... et de plusieurs hameaux et lieux-dits.

Tourisme et patrimoine

La commune peut se découvrir par des circuits de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR). Le château de Saint-Germain-du-Salembre, XV et XVIIe siècles, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1991. Un tourisme culinaire s'est également développé grâce à la présence de plusieurs producteurs : Biscotterie Artisanale « La Chantéracoise », La Ferme du Maine (foie gras), la ferme de Touvent (porc fermier)...

Economie et emploi

Malgré ses 1000 habitants, la commune ne compte, sur son territoire, que 92 emplois répartis dans 57 établissements. Le chômage est élevé avec un taux de 15,6% (2014). Les commerces et services représentent 57,9% de l'emploi salarié sur la commune. Les deux établissements les plus importants sont la biscotterie « La Chantéracoise » et les cheminées Martrenchard.

Evolution démographique et habitat

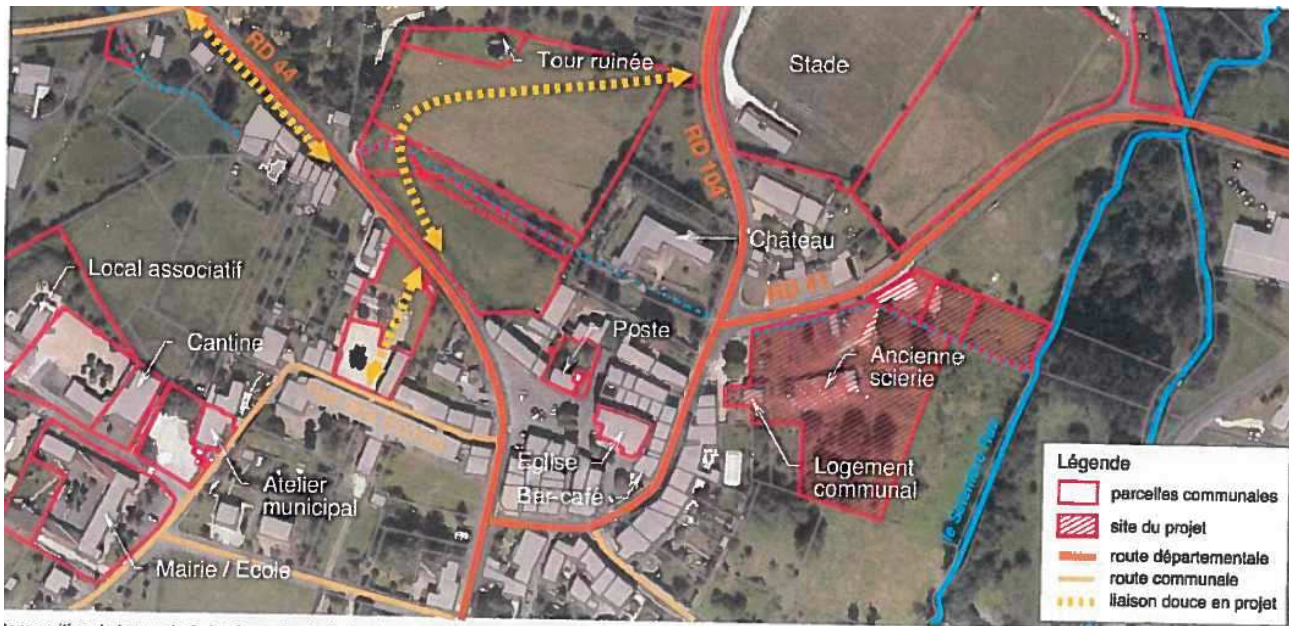
La commune connaît un certain dynamisme démographique avec un taux de croissance annuel de 1,5 % constaté entre 2009 et 2014, dû exclusivement au solde migratoire (le solde naturel est négatif de -0,2%).

On y dénombre 517 logements dont 8,9% de logements vacants.

4) Historique du projet

En application de la loi dite « Macron » du 06/08/2015, la modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 06/10/2016 a permis d'identifier en zone agricole et naturelle, un certain nombre de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination.

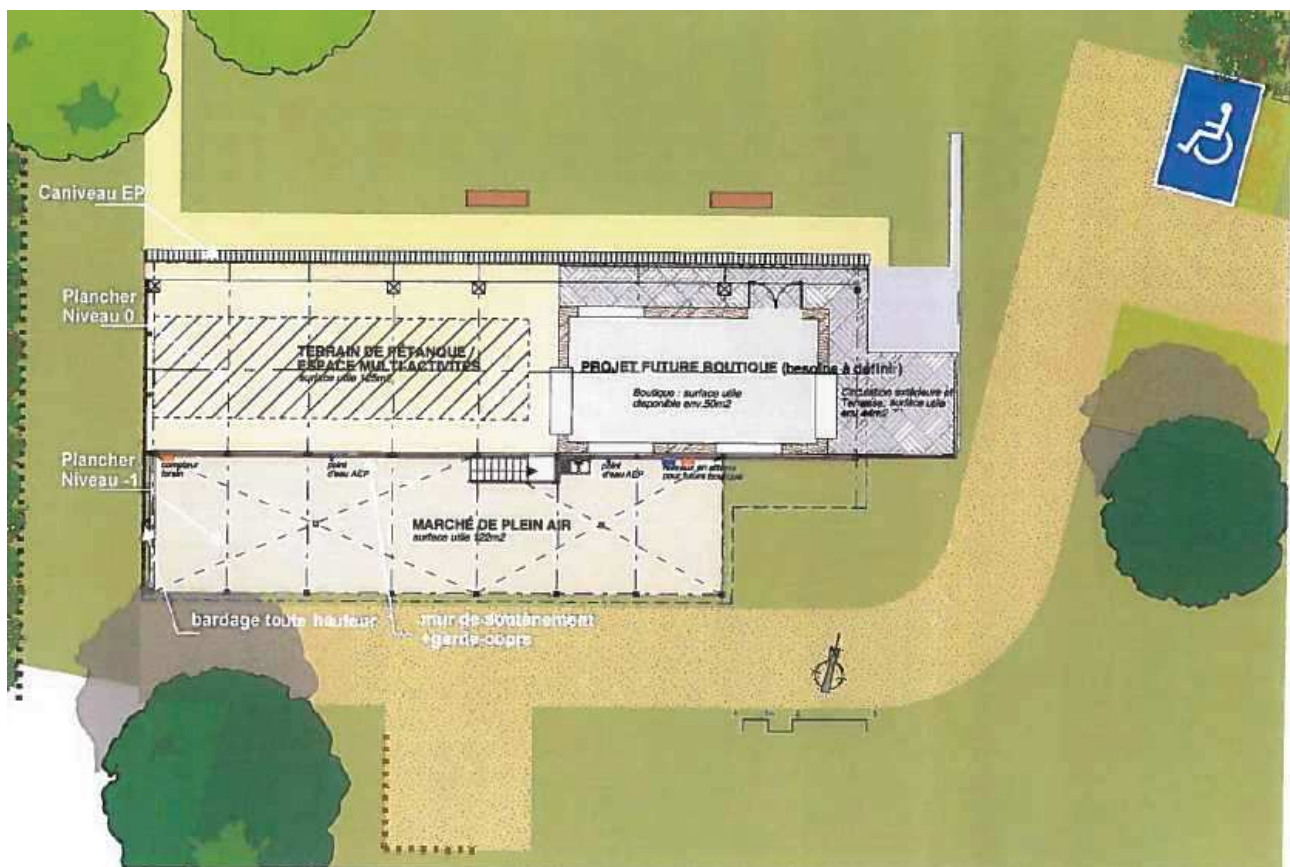
Depuis cette date, un nouveau projet situé en zone naturelle N pourrait voir le jour sur la commune. En effet, la commune de Saint-Germain-du-Salembre a acheté, dans le centre bourg, un espace de 6093 m² (hachures rouges sur le plan ci-dessous) où se trouvent une ancienne scierie et quelques bâtiments annexes.



Les élus de la commune souhaitent tirer parti des potentialités du site et de sa localisation stratégique en plein cœur du bourg et à proximité de la biscoterie artisanale de la Chantéracoise. Afin de recréer du lien social dans la commune, le projet est d'y aménager un espace de vie sociale et associative. En 2018, une étude de faisabilité a été confié à l'Agence Technique Départementale de la Dordogne (ATD24)

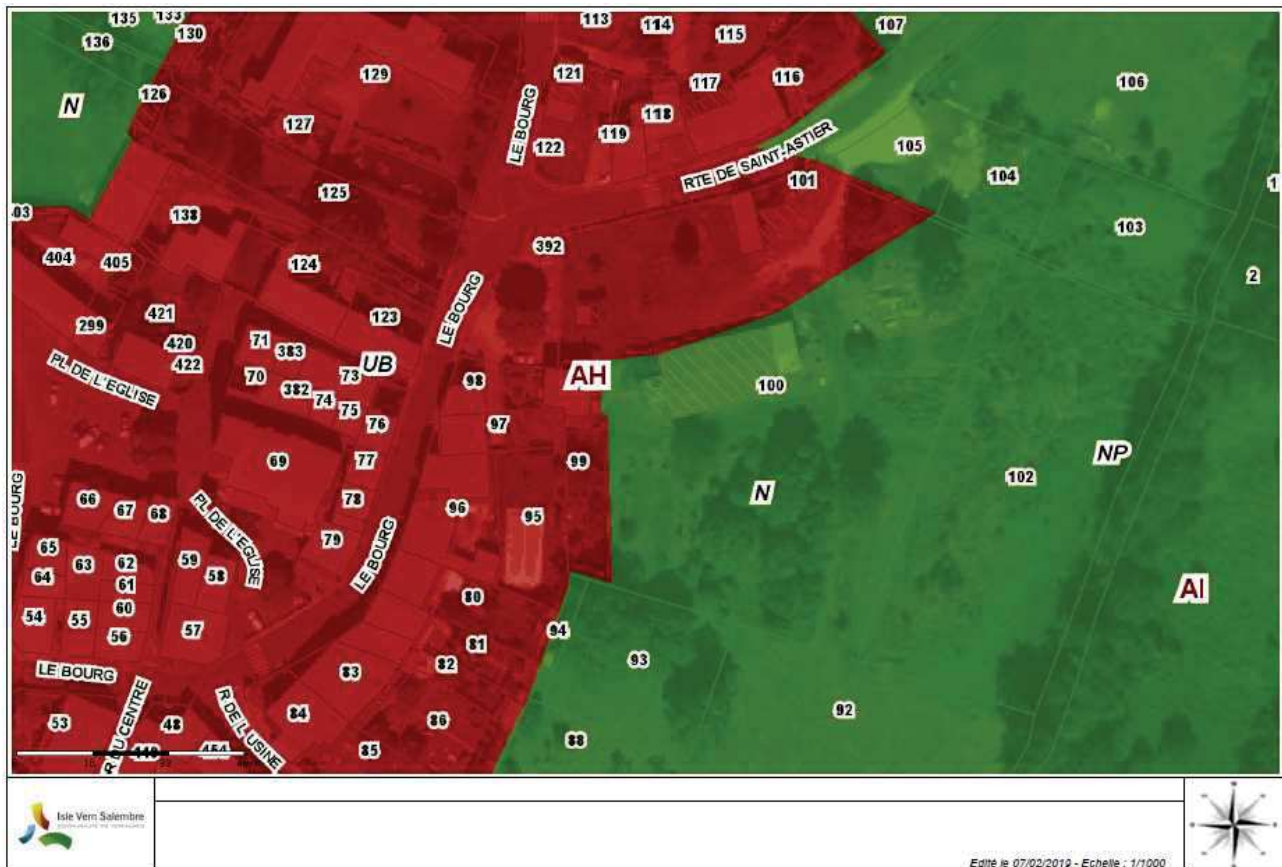
Le bâtiment de l'ancienne scierie a une superficie d'environ 370 m². Le projet est de le réhabiliter et de le diviser en trois parties afin d'accueillir :

- Une halle couverte de 122 m² pour l'organisation de manifestations ou de petits marchés de producteurs ;
- Un terrain de pétanque couvert de 125 m²
- Un future boutique d'environ 50 m², dont le contenu reste à définir



Le bâtiment de l'ancienne scierie est situé sur la parcelle cadastrée AH 100, en zone N du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Du-Salembre. Pour permettre la réalisation du projet, il faudrait pouvoir autoriser un changement de destination. Mais ce bâtiment n'ayant pas été identifié lors de la modification simplifiée n°1 du PLU en 2016, il convient de l'ajouter à la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et y autoriser les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics, commerce et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Extrait de zonage du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Saint-Germain-Du-Salembre



Objet et motifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-du-Salembre a pour objet de modifier l'article N2 (7°alinéa) du règlement du PLU afin d'identifier et permettre un changement de destination pour un bâtiment situé en zone N, sur la parcelle cadastrée AH 100 dans le bourg-centre.

Il s'agit d'une ancienne scierie rachetée par la commune de Saint-Germain-du-Salembre qui souhaite la reconvertir en un espace de vie sociale et associative en y créant une halle couverte de 122 m², un terrain de pétanque couvert de 125 m² et une boutique de 50 m² dont le contenu reste à définir.

Les destinations qui pourront être autorisées sont les suivantes : exploitation agricole et forestière, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

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

Rédaction proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU :

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

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

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

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

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

Lieu-dit	Références cadastrales
Le Bourg	AH 100

Recevabilité et incidences de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée du PLU de Saint-Germain-du-Salembre 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 une intervention ponctuelle, qui ne modifie pas la destination générale des sols, ni les règles majeures du règlement écrit. Il s'agit d'un ajustement du règlement pour faciliter la mise en œuvre de certains projets de construction et favoriser une densification de la zone UD conformément aux objectifs de la loi ALUR et de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

La modification simplifiée ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement dans la mesure où il s'agit d'un simple ajustement du règlement, par la modification de l'article UD 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Enfin, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification n'ayant pas pour effet 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,
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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