

Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHANTERAC

Dossier de Modification Simplifiée n°2

Pièce n°2
Notice de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU			26/06/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	09/02/2017		26/09/2017

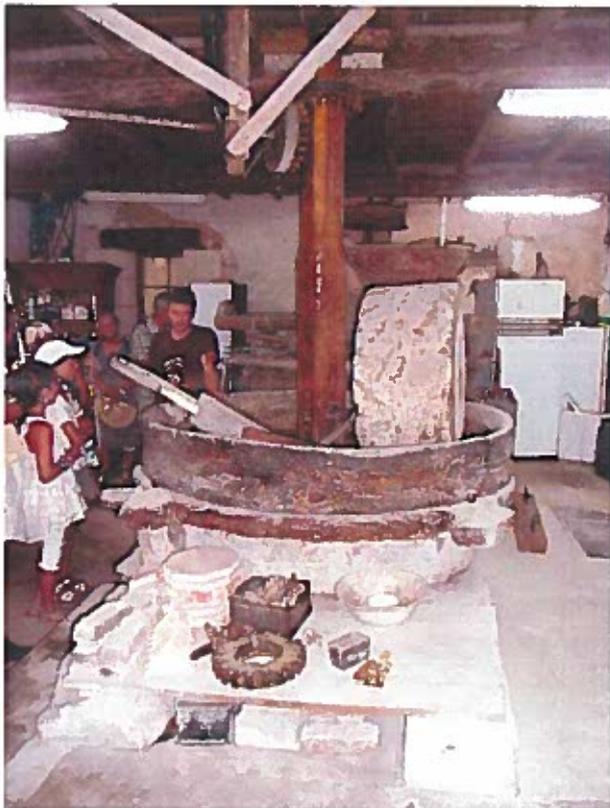
Sommaire

Contexte et enjeux	p. 3
1) Contexte réglementaire	p. 3
2) Localisation et enjeux du site	p. 3
3) Historique du projet	p. 5
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 6
Modifications apportées au règlement	p. 6
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 7

Le Moulin de Landry, site touristique ouvert à la visite



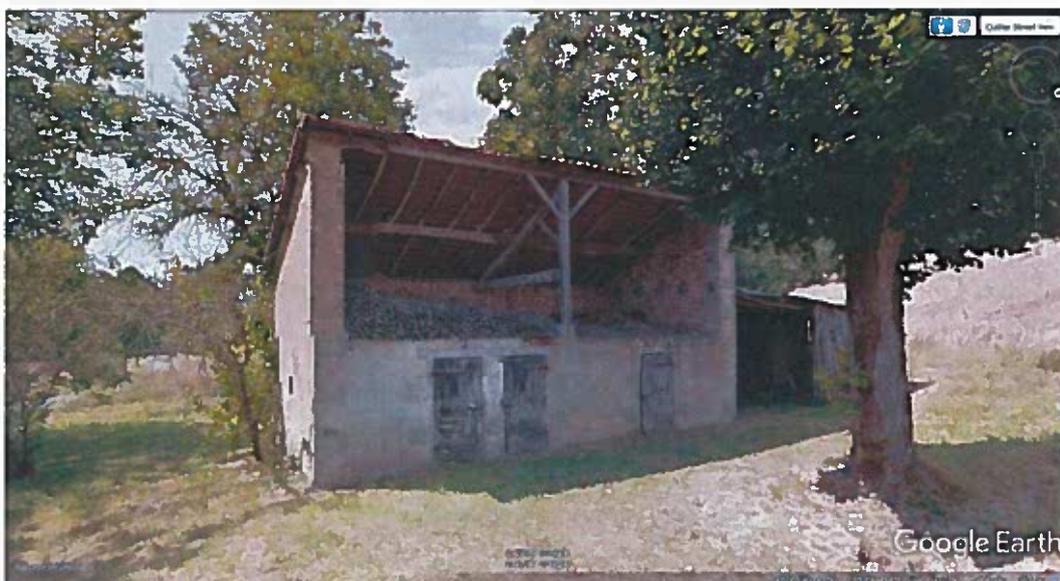
Le moulin de Landry (WI 33)



En face du moulin, des bâtiments pour développer l'activité de production de gaufres



Les bâtiments (WI 62 et 34) susceptibles d'accueillir l'unité de production de gaufres



Le bâtiment (WI 35) susceptible d'être transformé en petit magasin de vente

3) Historique du projet

Le propriétaire du Moulin de Landry, M. Nicolas Pommier, est le neveu du fondateur de la Chantéracoise, célèbre biscotterie artisanale qui a été reprise et qui s'est fortement développée sur la commune voisine de Saint-Germain-du-Salembre. La Chantéracoise va également ouvrir un site supplémentaire à Saint-Léon-sur-l'Isle.

M. Nicolas Pommier a développé une activité touristique, en ouvrant à la visite le site du Moulin de Landry et en proposant la dégustation de gaufres artisanales fabriquées sur place de manière traditionnelle. S'inspirant du modèle de la Chantéracoise, son projet consiste à créer, à proximité du moulin, une unité de production de gaufres destinées à être commercialisées dans les épiceries fines et dans un magasin de vente directe, sur le site de production. La localisation de son activité au Moulin de Landry est rendue nécessaire pour coupler la visite de l'unité de production avec celle du moulin, et pour véhiculer une image authentique de son produit.

Objet et motifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU de Chantérac approuvée le 06/10/2016 a permis d'autoriser et réglementer les extensions, les annexes et les changements de destination en zone agricole et naturelle. Toutefois, les changements de destination étaient limités à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation et les équipements d'intérêts collectifs et les services publics.

L'objectif de la modification simplifiée n°2 du PLU de Chantérac est d'élargir, pour quatre bâtiments identifiés (parcelles cadastrées WI 33, 34, 35 et 62), les possibilités de changement de destination aux commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Cette modification simplifiée permettrait ainsi au propriétaire du Moulin de Landry de réaliser à proximité de son moulin une petite unité de production de gaufres et un magasin de vente, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Modifications apportées au règlement

Il s'agit de modifier l'alinéa 7 de l'article N.2 du PLU de Chantérac en supprimant les parcelles concernées par le projet et d'ajouter un alinéa 8 au même article pour identifier ces parcelles dans le cadre d'un changement de destination élargi à toutes les destinations possibles.

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°1 du PLU) à changer de destination 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
La Martinière	WA 31, WE 41, 42, 44, 45
Charrières 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
<i>Champs du moulin de Parentie</i>	<i>WI 33, 34, 35, 62</i>
Landry	WI 39
Puy Crolé	WK 32
Les Sandines	WK 33
Tertre de Puy Crolé	WK 51

<i>Parentie</i>	<i>WK 88</i>
<i>Les Bois de Faureille</i>	<i>WL 112, 115</i>
<i>Les Brandeaux</i>	<i>WL 2</i>
<i>Faureille</i>	<i>WL 119, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 138</i>
<i>Couteau</i>	<i>WL 161</i>
<i>Jean-Filet</i>	<i>WM 38</i>
<i>La Boussenelle</i>	<i>WO 52, 55</i>
<i>L'Egonie</i>	<i>WO 71, 79</i>
<i>La Grave Sud</i>	<i>WO 78</i>
<i>Le Repaire</i>	<i>WP 15, 16</i>
<i>Les Combes</i>	<i>WP 39</i>
<i>Les Pelades</i>	<i>WP 60</i>
<i>Les Revelines</i>	<i>WR 11, 15</i>
<i>Les Clos de Chaniveau</i>	<i>WR 9, WV 10</i>
<i>Chaniveau</i>	<i>WR 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38</i>
<i>Les Chauffourgs</i>	<i>WR 52</i>
<i>Soulord</i>	<i>WR 68</i>
<i>Boutard</i>	<i>WR 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 99</i>
<i>Les Clauds</i>	<i>WR 74</i>
<i>Château de Chantérac</i>	<i>AW 81, 82, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139</i>

8) 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°2 du PLU) à changer de destination, quelque soit la destination (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

<i>Champs du moulin de Parentie</i>	<i>WI 33, 34, 35, 62</i>
-------------------------------------	--------------------------

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 Chantérac 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 permettre un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de 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 il s'agit d'un simple ajustement du règlement pour permettre un changement de destination dans le volume d'ores et déjà construit de bâtiments existants, en conformité avec les nouvelles exigences du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées par la présente procédure viennent en complément de la modification simplifiée n°1 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.

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 :

- 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 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.



