



Commune de
Douzillac



Département de la Dordogne

Commune de DOUZILLAC

Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 12 octobre 2007

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 DOUZILLAC	13
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	13
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES	13

1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-1- CONTEXTE

Localisée à l'ouest du département de la Dordogne, la commune de Douzillac se situe à onze kilomètres au sud-ouest de Saint-Astier, et à 33km de Périgueux. Elle est bordée du nord-est au sud-ouest par l'Isle, et par l'un de ses affluents, la Beauronne, à l'ouest. Hormis la zone située en vallée de l'Isle, la majeure partie du territoire communal est localisée dans la forêt de la Double. La majorité du territoire communal est couvert par des réglementations protégeant la faune et la flore : outre les deux grands sites Natura 2000¹, deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) protègent la partie boisée (Double orientale) et les prairies de Douzillac. Ces dernières, dans la vallée de l'Isle, sont facilement inondables².

La commune est assez bien desservie par les voies de circulation. Traversée par la route départementale 40, Douzillac est aussi reliée à la route départementale 3 qui passe 300 mètres en contrebas du village, et desservie par une ligne de chemin de fer qui relie Coutras à Tulle. Le village est également situé sur le tracé du sentier de grande randonnée GR 646.

Douzillac est l'une des communes de la CCIVS dont le nombre d'habitants a le moins varié entre 2007 et 2012 (faible part de nouveaux ménages sur cette période) et accueille assez peu d'emplois (50 en 2012), principalement situés dans l'administration publique.³

1-2- OBJET

La commune de Douzillac 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.

¹ La « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » (7 948 ha) et les « Vallées de la Double » (10 800 ha), qui couvrent de nombreuses communes dont plusieurs de la CCIVS, sont ainsi des zones considérées par l'Union Européenne comme sites naturels prioritaires à préserver pour la conservation d'espèces animales et végétales menacées. Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

² Source : DIREN Aquitaine - Vallée de l'Isle de Neuvic à Saint-Louis-en-l'Isle

³ Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

Douzillac 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 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 Douzillac 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 Douzillac : les modifications de règles sont portées en rouge.

EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article N2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

[...]

Rédaction initiale :

4/ 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.
- b) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à une distance de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les logements locatifs saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des Constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - les piscines,
 - les terrains de tennis non couverts.
- e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

Rédaction modifiée

4/ 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.
- b) 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.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à une distance de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les logements locatifs saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des Constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - 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,
 - les terrains de tennis non couverts.
- 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

Paragraphe ajouté :

8) les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) 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
Font Rouyo	AW 42, 44, 326, 345
Le Treuil	AC 23, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 47, 425, 426, 439, 451, 452
Les Gourdils	AW 163, 164, 186, 351, 352, 377
La Vidalie	AW 225, 226, 230
Les Ralauds	AW 276, 336
Les Thoumelies	AT 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 82, 83
Le Sucher	AM 233

Lieu-dit	Références cadastrales
Les Deyssard / Les Faures	AHR 124, 125, 131, 160
Les Martis	AH 79, 92, 93, 99, 282, 312, 318
Les Rieux	AH 220, 231, 235, 236, 247, 248
Le Grand Taunis	AI 60, 61, 62, 64, 65, 178, 186, 190, 192, 193, 205, 207, 318, 338, 355, 371, 373
Les Bernardoux	AK 222, 224, 225, 226, 403, 404, 419, 420, 424, 425
Fonpeyre	AK 151, 152
Niaoutouneix	AN 65

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

Lieu-dit	Références cadastrales
Mauriac	AI 219, 220, 221, 225, 226

[...]

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

[...]

Rédaction initiale :

- 2- La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.
- 3 - Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Rédaction modifiée :

- 2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.
- 3- 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 :

3/ 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) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 200m d'un bâtiment agricole existant, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les logements locatifs saisonniers (gîtes ruraux)
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
 - les piscines.
- c) L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la Zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la Zone.

Rédaction modifiée

3/ 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) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 200m d'un bâtiment agricole existant, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- b) **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.**
- c) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les logements locatifs saisonniers (gîtes ruraux)
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
 - 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,**
- c) L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la Zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la Zone. **Dans le cas d'une annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, la construction pourra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche**

Paragraphe ajouté :

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

Lieu-dit	Références cadastrales
Les Thoumelies	AT 50, 67, 68

Lieu-dit	Références cadastrales
Le Treuil	AC 25, 26, 27, 30

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**Paragraphe ajouté :**

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

[...]

Rédaction initiale :***b) Règles :***

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

Rédaction modifiée :***b) Règles :***

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

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 DOUZILLAC

3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Douzillac 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 Douzillac 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.