



 CITADIA

Département de la Dordogne

---

Commune de SAINT-ASTIER

---

# Modification Simplifiée n°3 du Plan Local d'urbanisme

## Notice de présentation

---

Plan Local d'Urbanisme : approuvé le 18 avril 2008

Modification n°1 : approuvée le 30 janvier 2009

Modification Simplifiée n°1 : approuvée le 18 décembre 2014

Modification Simplifiée n°2 : approuvée le 18 décembre 2014

Modification Simplifiée n°3 : approuvée le 6 octobre 2016

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>3</b>
1-1- CONTEXTE.....	3
1-2- OBJET .....	4
<b>2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR .....</b>	<b>5</b>
<b>3- CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-ASTIER .....</b>	<b>12</b>
3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE.....	12
3-2- RECEVABILITE DE LA PROCEDURE ET INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DES PAYSAGES .....	12

## 1- CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1-1- CONTEXTE

La commune de Saint-Astier, chef-lieu de canton, se situe au centre du département de la Dordogne dans le Périgord Blanc, à environ 18 km au sud-ouest de Périgueux. Saint-Astier est la plus grande des 17 communes de la Communauté Isle, Vern et Salembre. En 2012, elle comptabilise 5472 habitants répartis sur une superficie de 3495 hectares, l'amenant à une densité d'environ 160 habitants par km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Le bourg est traversé par d'importants axes de communication (notamment l'autoroute A89 depuis 2006, les routes départementales D3 et D43 qui s'y croisent, ainsi qu'une ligne ferroviaire) qui favorisent les échanges et jouent donc un rôle majeur pour le dynamisme économique de la commune. En 2012, 43,4% des actifs de la commune exercent leur emploi sur ce même territoire. Ce sont majoritairement des postes d'employés, suivis par les ouvriers et professions intermédiaires.<sup>2</sup>

Sur le plan naturel, la commune est traversée par l'Isle. L'occupation des terres de la vallée de l'Isle se partage ainsi entre la partie urbanisée de Saint-Astier (190 hectares), principalement développée sur la rive droite de la rivière, et les exploitations agricoles. Sur les plateaux, les cultures s'alternent avec les espaces boisés : au total, le territoire communal compte 990 hectares de bois et forêts.<sup>3</sup>

La préservation des espaces agricoles et forestiers et de la qualité des paysages naturels, la limitation de l'extension des constructions dispersées en milieu naturel, ainsi que la protection et la mise en valeur des paysages urbains sont une priorité pour la commune depuis 1986, date de la mise en place du premier Plan d'Occupation des Sols. Depuis 1994<sup>4</sup>, 1283 hectares de la commune sont couverts par une Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Le solde naturel négatif de la commune est compensé par l'arrivée de nouveaux habitants, maintenant un solde global relativement positif. En outre, si l'on constate encore le vieillissement global de la population, la part des enfants de 0 à 14 ans sur le total de la population se maintient sur la période 2007-2012 autour de 16,5%. La structure des ménages évolue légèrement vers l'augmentation du nombre de personnes d'âges moyens vivant seules et du nombre de familles monoparentales. Mais on observe aussi une tendance inverse pour les personnes de 80 ans ou plus, qui semblent en revanche moins nombreuses à vivre seules (41% des ménages de cette tranche d'âge en 2012 contre 46,7% en 2007) et déclarent de plus en plus souvent vivre en couple.

<sup>1</sup> Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, au 31 décembre 2012.

<sup>2</sup> Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, au 31 décembre 2012.

<sup>3</sup> Source : PLU approuvé le 18/04/2008, Rapport de Présentation.

<sup>4</sup> Z.P.A.U.P. créée le 3 juin 1994 et partiellement modifiée le 28 avril 2008. Source : DRAC Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes.

## 1-2- OBJET

La commune de Saint-Astier 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-Astier 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 Saint-Astier 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-Astier : 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 :**

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

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, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. 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 sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
  - d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), 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,
  - e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris ;
- [...]

**Rédaction modifiée**

Sont admises les occupations et les utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

[...]

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 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - les locations saisonnières (gîtes ruraux...), 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,
- 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) 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
Château Bruneval	AM 158, 160
Château du Puy	AH 71
La Serve	AI 98, 105

Lieu-dit	Références cadastrales
Crognac	AH 26
Le Moulin du Puy	AE 16, 17
Le Petit Puy	BI 22, 23

g) 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
Labattut	AI 197, 199, 200, 203, 204, 205, 206, 192, 193

[...]

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

**Rédaction initiale :**

Sans objet.

**Rédaction modifiée :**

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°3 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> 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) Règles

[...]

b) Extension de constructions existantes : 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.

c) Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

[...]

### **Rédaction modifiée :**

2) Règles

[...]

b) 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.

c) 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 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 locations saisonnières (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, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP.

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 autorisés 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 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 locations saisonnières (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, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et que ces bâtiments sont inclus dans le zonage de la ZPPAUP,

d) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.

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 autorisés 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 :**

9. 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°3 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
Château de Puyferrat	BM 40, 42, 66, 113
Excideuil	AT 91, 92, 229
Chartreuse de Fareyou	AD 17, 18

Lieu-dit	Références cadastrales
Le Nicoulou	BE 390p
Les Brousses	BD 529

**ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ****Rédaction initiale :**

Sans objet.

**Rédaction modifiée :**

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 :**

Sans objet.

**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 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m<sup>2</sup> sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

**ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

[...]

**Paragraphe ajouté :**

*b) Règles :*

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à 7 à l'égout.

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-ASTIER

#### 3-1- CONFORMITE DES DISPOSITIONS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Astier a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales et intercommunales connues ou applicables sur les secteurs étudiés, et notamment prend en compte le PPRi qui s'impose.

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-Astier 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 et prenant en compte les prescriptions du PPRi qui s'imposent au document d'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.*