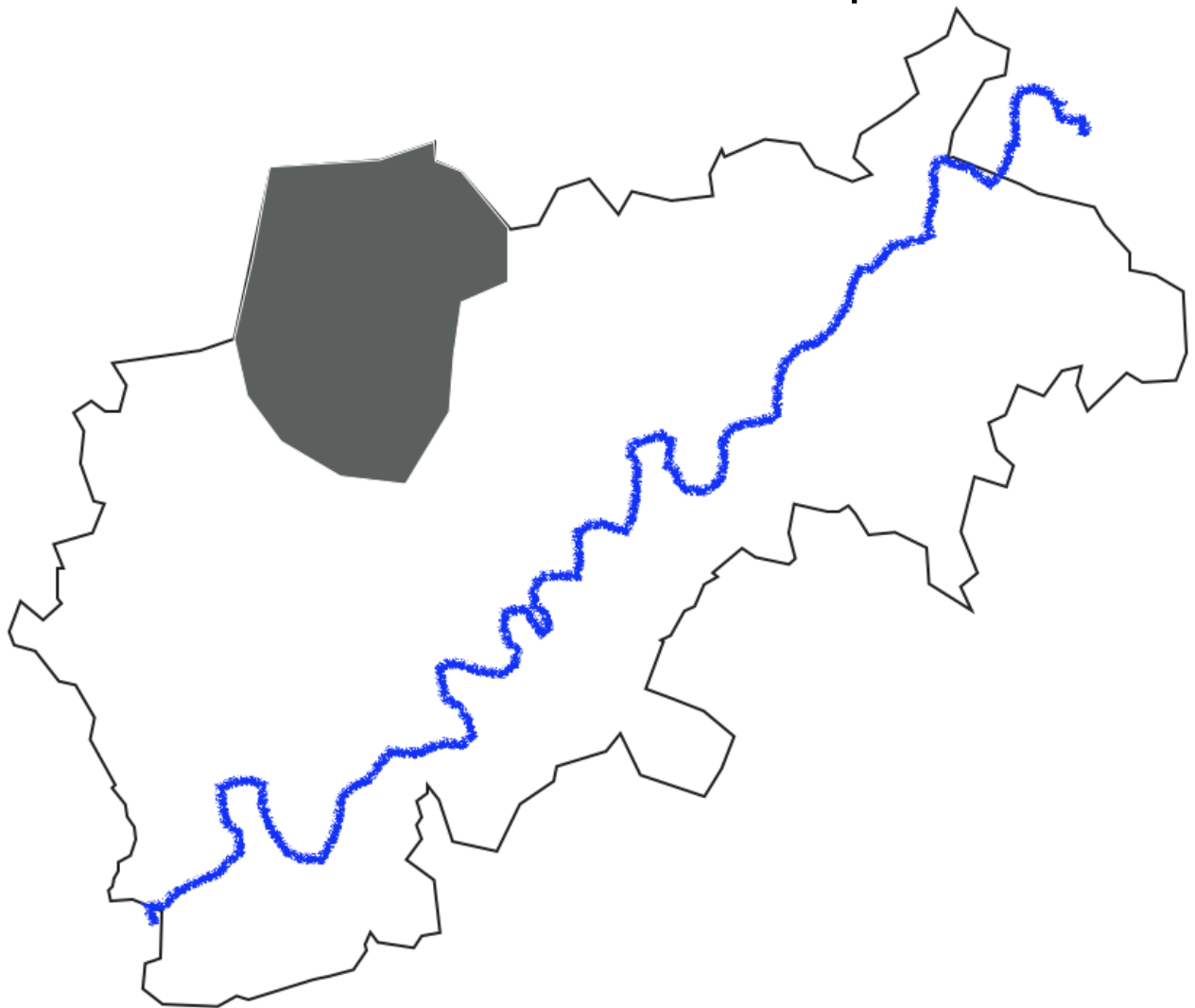


ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Commune de Rouffignac-  
St-Cernin-de-Reilhac  
2<sup>ème</sup> Modification simplifiée



Rapport de présentation

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## Table des matières

Structure compétente pour porter la procédure .....	3
Objet de la modification .....	3
Choix de la procédure .....	3
Projet de la modification : .....	4
1) Modifications relatives aux extensions et annexes en zones naturelles et agricoles .....	4
2) Modifications relatives à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination .....	5
3) Modifications relatives à la mise à jour des servitudes d'utilité publique .....	6
Rappel du projet communal .....	7
Rappel sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU .....	9
Objet des modifications réglementaires portant sur les zones naturelles et agricoles .....	14

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## ➤ Structure compétente pour porter la procédure :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac a été approuvé par délibération communale en date du 15 mars 2007.

Il a fait l'objet d'une modification approuvée en date du 20 septembre 2010, et d'une modification simplifiée en date du 8 avril 2013.

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme est l'établissement public compétent pour porter la modification simplifiée n°2 du PLU de Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac. Elle a donc lancé la procédure de modification par arrêté en date du 29 novembre 2018.

## ➤ Objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- 1) La mise en conformité des PLU avec les lois récentes concernant les nouvelles possibilités de construction en zones naturelles et agricoles (extensions et annexes des constructions d'habitation existantes) ;
- 2) L'identification des bâtiments pouvant changer de destination ;
- 3) La mise à jour des servitudes d'utilité publique.

## ➤ Choix de la procédure

Les modifications envisagées ne nécessitent pas une révision du Plan Local d'Urbanisme. En effet, elles n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ni de réduire un espace boisé classé, 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, et ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Si elles conduisent à devoir modifier le règlement des zones agricoles et naturelles, elles n'ont pas pour vocation à diminuer les possibilités de construire, ni à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Ainsi, la procédure à mettre en œuvre est bien celle de la modification simplifiée (article L 153-45 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de modification fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois et sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI. La modification du Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire dans les conditions définies à l'article L 153-48 du Code de l'Urbanisme.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## ➤ Projet de modification

### 1) Modifications relatives aux extensions et annexes en zones naturelles et agricoles

Depuis la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, les extensions des constructions existantes et leurs annexes n'étaient plus possibles en zone naturelle (N) ou agricole (A).

La loi LAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 a réintroduit la possibilité de faire des extensions mais pas des annexes (garage, abri de jardin, piscine ...).

Enfin, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 a autorisé les extensions des constructions d'habitation existantes, comme les annexes, en zone N ou A, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, comme le précise l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme devra encadrer ces aménagements en spécifiant des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, actuellement, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de telles dispositions. De ce fait, les demandes d'autorisations d'urbanisme ayant pour objet une extension d'une construction existante ou la réalisation d'annexes ne peuvent être accordées.

Or, ces projets sont essentiels pour le développement du territoire.

Le projet de modification prévoit donc de compléter les dispositions réglementaires du PLU afin de permettre l'évolution du bâti dans les zones naturelles et agricoles.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## 2) Modifications relatives à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Dans le PLU en vigueur, aucun bâtiment situé en zone agricole n'avait fait l'objet d'une identification pour changement de destination en raison de son intérêt architectural ou patrimonial.

Désormais, le changement de destination est possible dans les zones agricoles mais aussi naturelles ou forestières, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, il ne sera possible de le demander que pour les bâtiments qui auront été au préalable désignés.

Il faut préciser que cette identification n'entraîne pas automatiquement le changement de destination du bâti. En effet, ce changement ne sera validé qu'au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, après avis conforme soit de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) lorsque le bâtiment se situe en zone agricole, soit de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lorsque le bâtiment se situe en zone naturelle.

Les bâtiments ont été répertoriés en fonction d'un certain nombre de critères.

Ainsi, ont été pris en considération la localisation et l'environnement de ces bâtiments, en veillant à ne pas impacter des zones à protéger en raison de leur intérêt faunistique et floristique (zones Natura 2000, zones humides connues ...).

Un des autres critères tient au bon état général du bâti (pas de bâtiment en ruine, conservation de la charpente pour les séchoirs...). De même, n'ont pas été retenus les bâtiments ne présentant pas les caractéristiques suffisantes pour devenir un bâtiment habitable (hangar agricole ouvert, bâtiment de trop grande ou petite superficie...).

Il s'agit essentiellement d'anciennes granges qui sont aujourd'hui désaffectées et qui n'ont plus de vocation agricole (cessation d'activités).

Néanmoins, dans certains cas, il peut s'agir de bâtiments au sein d'une exploitation active. Il s'agit alors de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité en leur permettant de développer une activité d'agro-tourisme.

Enfin, concernant les réseaux (eau potable, électricité) et la voirie, la commune a indiqué que les parcelles des bâtiments répertoriés sont déjà desservies, et que pour celles où ce n'est pas le cas, elle s'engage à réaliser les travaux d'extension nécessaires.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## 3) Modifications relatives à la mise à jour des servitudes d'utilité publique

Depuis l'approbation du PLU, deux nouvelles servitudes sont entrées en vigueur, en remplacement des anciens site inscrit et site classé :

- Décret en date du 11 décembre 2015, portant classement parmi les sites du département de la Dordogne le site de la grotte de Rouffignac, sur le territoire des communes de Fleurac et **Rouffignac-Saint-Cernin**,
- Arrêté du 28 juillet 2016 portant inscription parmi les sites du département de la Dordogne du site de la vallée de la Vézère, communes d'Aubas, Audrix, Le Bugue, Campagne, La Chapelle- Aubareil, Condat-sur-Vézère, Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil, Les Farges, Fleurac, Manaurie, Marcillac-Saint-Quentin, Marquay, Mauzens-et-Miremont, Meyrals, Montignac, Peyzac-le-Moustier, Plazac, **Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac**, Saint-Amand-de-Coly, Saint-André-d'Allas, Saint-Chamassy, Saint-Cirq, Saint-Cyprien, Saint-Léon-sur-Vézère, Sarlat-la-Canéda, Savignac-de-Miremont, Sergeac, Tamniès, Thonac, Tursac, Valojoux.

Il convient donc de mettre à jour les annexes du PLU du Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac afin d'y intégrer ces deux nouvelles servitudes.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## ➤ Rappel du projet communal

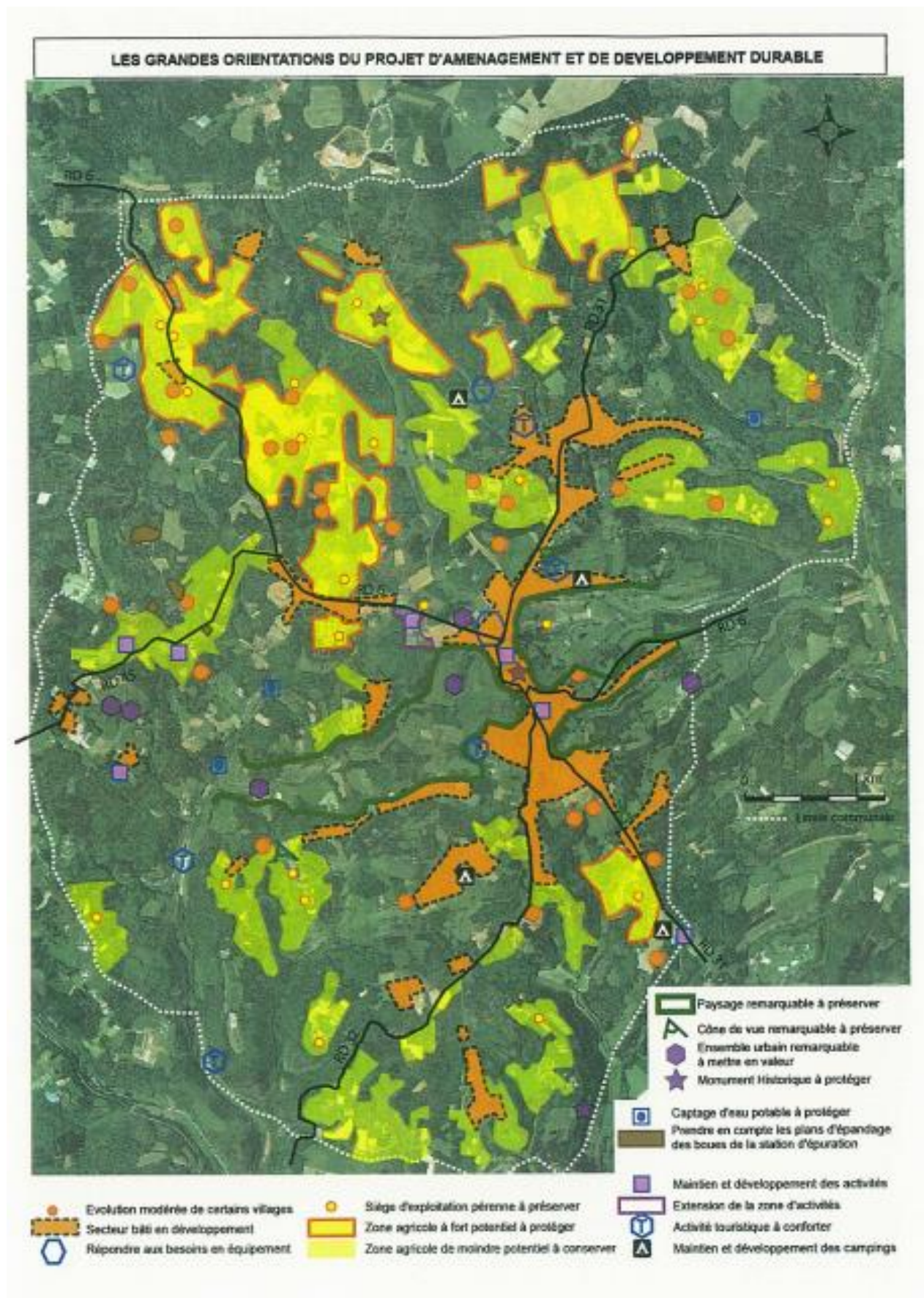
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour des grands axes suivants :

- Conserver le rôle de pôle actif et attractif de la commune en favorisant la croissance démographique, le développement économique et en renforçant le niveau d'équipement et la centralité du bourg ;
- Valoriser les qualités patrimoniales de la commune ;

Les grandes orientations du PADD de Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac sont les suivantes :

1. Permettre le renouvellement et l'accueil de nouveaux ménages, en réservant les espaces suffisants pour des constructions nouvelles ;
2. Favoriser le maintien et le développement des activités existantes mais aussi l'accueil de nouvelles entreprises par l'extension des zones d'activité ;
3. Permettre le développement touristique ;
4. Favoriser le maintien de l'agriculture là où elle est dynamique ;
5. Renforcer le pôle d'équipement à l'entrée du bourg en réservant les espaces suffisants pour les besoins en matière d'équipements ;
6. Préserver les espaces naturels qui caractérisent le site de part et d'autre du bourg ;
7. Préserver les grands espaces boisés ;
8. Mettre en valeur le patrimoine bâti ;

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC





# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## ➤ Rappel sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU

**N** Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Une grande partie du territoire est classée en zone N sans vocation particulière. Elle correspond à des espaces présentant un caractère naturel (bois, prairies, friches), occupés par un habitat dispersé. Sont autorisées les restaurations avec changement d'affectation, les extensions mesurées de bâtiment sous certaines conditions mais pas les constructions nouvelles.

Le rapport de présentation distingue plusieurs zones N spécifiques :

- Nag : ce secteur, qui accueille des exploitations susceptibles de ne plus être pérennes dans les 10 prochaines années, offre les mêmes avantages qu'un zonage de type agricole (possibilité d'implanter des installations classées) tout en laissant la possibilité d'évoluer aux bâtiments existants (restauration, aménagement, changement de destination) ;
- Np : secteur naturel à préserver pour son paysage, notamment les combes de part et d'autre du bourg. Ce secteur est inconstructible compte tenu de son intérêt paysager ;
- Nh : secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limités, qui correspondent à certains villages devant peu évoluer. Le règlement fixe une densité et une hauteur maximum qui déterminent un volume maximal de construction.
- Nt : secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limités à vocation touristique et de loisirs, qui correspondent aux moulins et aux campings.

Les caractéristiques de la zone N sont rappelées ci-après :

### **ZONE NATURELLE N**

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N2 sont interdites.

Toutes constructions dans le secteur Np sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphes 1 et 8.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ 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.

2/ Les affouillements et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

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) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement lié aux bâtiments de l'exploitation :

- Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

- Les gîtes ruraux\_sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs (HLL ou PRL) ; ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes en terme de volumes, de matériaux et d'implantation.

**d)** Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

**e)** Les piscines liées aux habitations autorisées dans la zone.

5/ En outre dans le secteur Nag, sont admis :

- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole

- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'exploitation.

6/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de services ainsi que les piscines et leurs annexes sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et bâti environnant.

7/ En outre, dans les secteurs Nt et Nta, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité touristique ou de loisirs :

- Les constructions et installations correspondant aux usages cités dans l'introduction du présent paragraphe,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels 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 installations classées correspondant aux besoins de ladite activité,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

8/ Dans le secteur Nas, sont autorisés les occupations et utilisations des sols admises dans les paragraphes 1, 2 et 9 ainsi que les constructions et installations nécessaires à la réalisation des dispositifs d'assainissement des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone 1AU2t.

9/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

**A** Le Rapport de présentation du PLU de Rouffignac indique l'objet de la zone A.

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Ils représentent environ 10 % du territoire communal.

La définition stricte de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain n'autorise dans la zone agricole que des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cela signifie que les constructions neuves, y compris les évolutions de construction ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à une exploitation agricole.

Les caractéristiques de la zone A sont rappelées ci-dessous :

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A2.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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, à condition qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et qu'elles n'apportent 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 d'exploitation :

- Les gîtes ruraux
- Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- les piscines
- Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

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 affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation,

6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

# ROUFFIGNAC-ST-CERNIN-DE-REILHAC

## ➤ Objet des modifications réglementaires portant sur les zones naturelles et agricoles délimitées au zonage du PLU

Les modifications réglementaires concernent les articles relatifs aux occupations et utilisations des sols interdites ou autorisées sous conditions (articles 1 et 2), à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur des constructions (article 10).

Ainsi, sont désormais autorisés les changements de destination pour les bâtiments identifiés au Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et de ne pas nécessiter le renforcement ou l'extension des réseaux et voies publiques.

De même pour les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et forestière, ni d'en réduire les surfaces ni d'impliquer de renforcement ou d'extension des réseaux et voies publiques.

Les conditions liées à l'emprise au sol pour les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes et à leur hauteur ont été précisées.

Concernant l'emprise pour les extensions des bâtiments, il a été fixé une double règle : 40 % maximum de l'emprise du bâtiment existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup>. Cette double règle a pour effet de limiter l'extension des bâtiments d'une superficie déjà importante à 50 m<sup>2</sup>, tout en permettant l'évolution des bâtiments de taille plus modeste (environ 60 m<sup>2</sup>), qui sont assez nombreux en zone naturelle.

Pour les annexes, ont également été précisées les conditions d'implantation par rapport à l'habitation (rayon de 25 mètres pour les piscines et 20 mètres pour les autres annexes).

Par ailleurs, la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, a introduit la possibilité pour les règlements d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette possibilité a donc été insérée dans les zones naturelles et agricoles.