

Département de la Dordogne



Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE DOUZILLAC

Dossier de Modification Simplifiée n°3

Pièce n°2 Notice de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	25/06/2004	14/02/2007	12/10/2007
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 Douzillac	p. 4
3) Historique du projet	p. 5
Objet et motifs de la modification simplifiée	p. 8
Modifications apportées au règlement	p. 9
Recevabilité et incidences de la modification simplifiée	p. 10

Contexte et enjeux

1) Contexte réglementaire

La commune de Douzillac s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du Conseil Communautaire de la Moyenne Vallée de l'Isle le 12/10/2007. Depuis cette date, le PLU de Douzillac 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 qui modifie l'article U6 du règlement du PLU en ajoutant une nouvelle exception à la règle de recul de 5 mètres des voies existantes et 15 mètres de voies départementales lorsque la construction s'intègre dans un alignement de constructions avoisinantes déjà existantes, y compris en retrait de cet alignement.

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, Neuvis-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 côtes et affluents de l'Isle, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.



16 comme UNE !

**Au cœur 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 Douzillac

La commune de Douzillac est située à 33 km à l'ouest de Périgueux et à 11 km à l'ouest de Saint-Astier. La commune est traversée par deux routes départementales (RD3 et RD40). La population estimée de Douzillac en 2018 est de 834 habitants répartis sur 17,17 km². La commune est composée d'un bourg-centre avec un restaurant et quelques 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 Mauriac, XVe siècle, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1948, modifié par un arrêté du 10/02/2016. La commune compte d'autres sites patrimoniaux intéressants : église romane Saint-Vincent, château des Chauveaux, manoir de Bois-carré, Castel Valay, ancien presbytère, maison à poivrière aménagée et gîtes ruraux... Comme sa voisine Beauronne, la commune a été également très marquée par la présence de nombreux potiers, intéressés par la qualité de l'argile présente sur le territoire.

Economie et emploi

Malgré ses 834 habitants, la commune ne compte, sur son territoire, que 59 emplois répartis dans 47 établissements, dont 51,1% dans les commerces, transports et services divers. Le chômage reste élevé avec un taux de 12,7% (2014).

Evolution démographique et habitat

Douzillac est l'une des communes de la CCIVS dont le nombre d'habitants a le moins varié entre 2009 et 2014, passant de 805 à 806 habitants. Un regain démographique est toutefois observé depuis 2014, la population étant maintenant estimée à 834 habitants. .

On y dénombre 467 logements dont 10,7 % de logements vacants en 2014.

4) Historique du projet

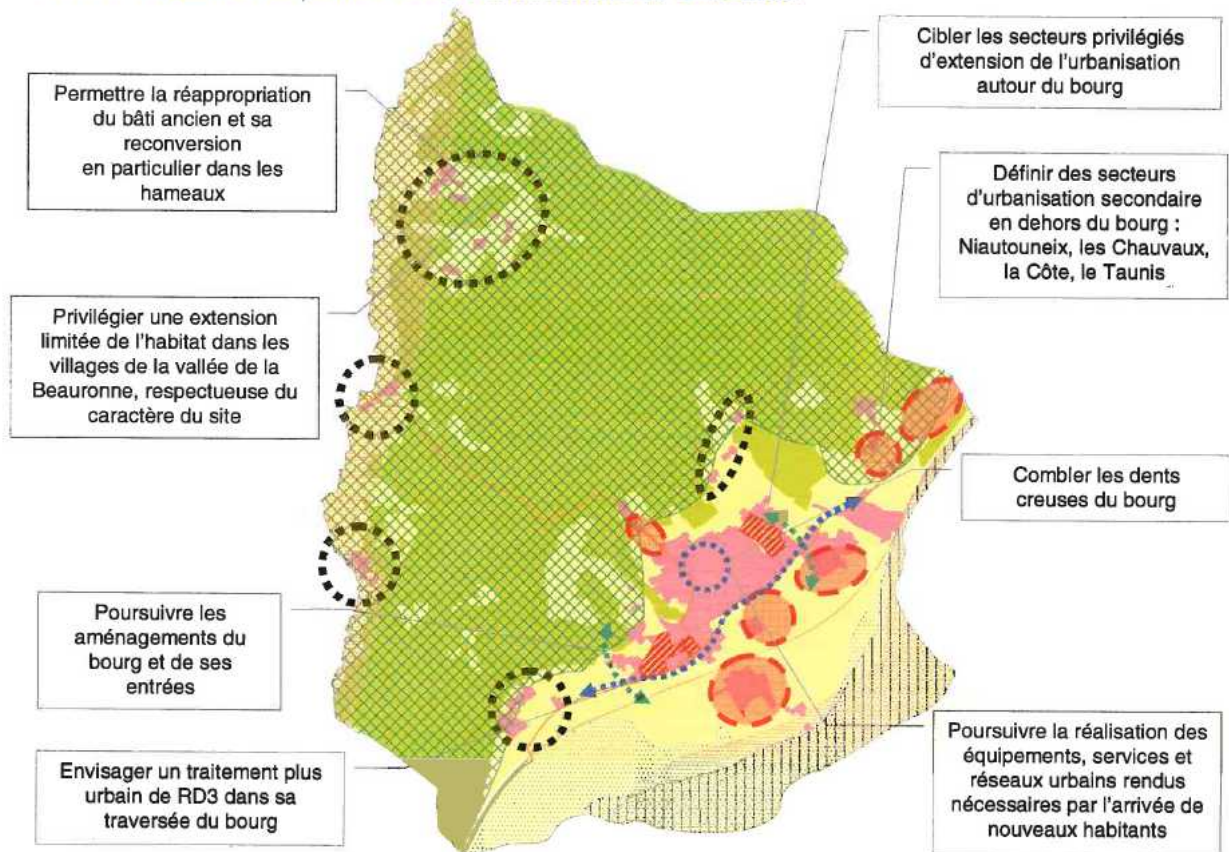
Le PLU de Douzillac, approuvé le 12/10/2007, prévoyait une zone 1AU à l'entrée Est du Bourg au lieu dit « La Croix du Gendre ». Cette zone 1AU répond à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de « **Cibler les secteurs privilégiés d'extension de l'urbanisation autour du bourg.** »

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE

COMMUNE DE DOUZILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

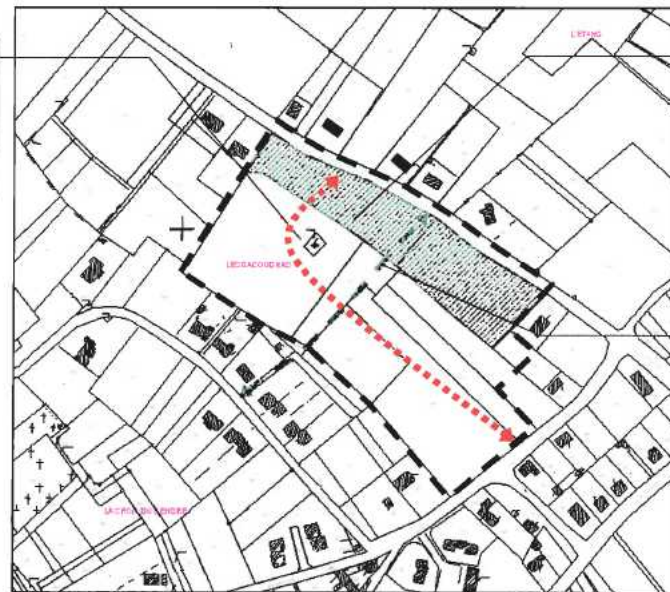
Axe n°1 : Conforter l'attractivité résidentielle de Douzillac



Au PLU de la commune, la zone 1AU fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement suivante :

2.2. LE BOURG - SECTEUR EST : LA CROIX DU GENDRE - ROUTE DES RIEUX

Assurer la desserte de l'ensemble de l'opération par le biais d'une voirie à usage interne



Préserver le boisement existant pour créer un espace vert public

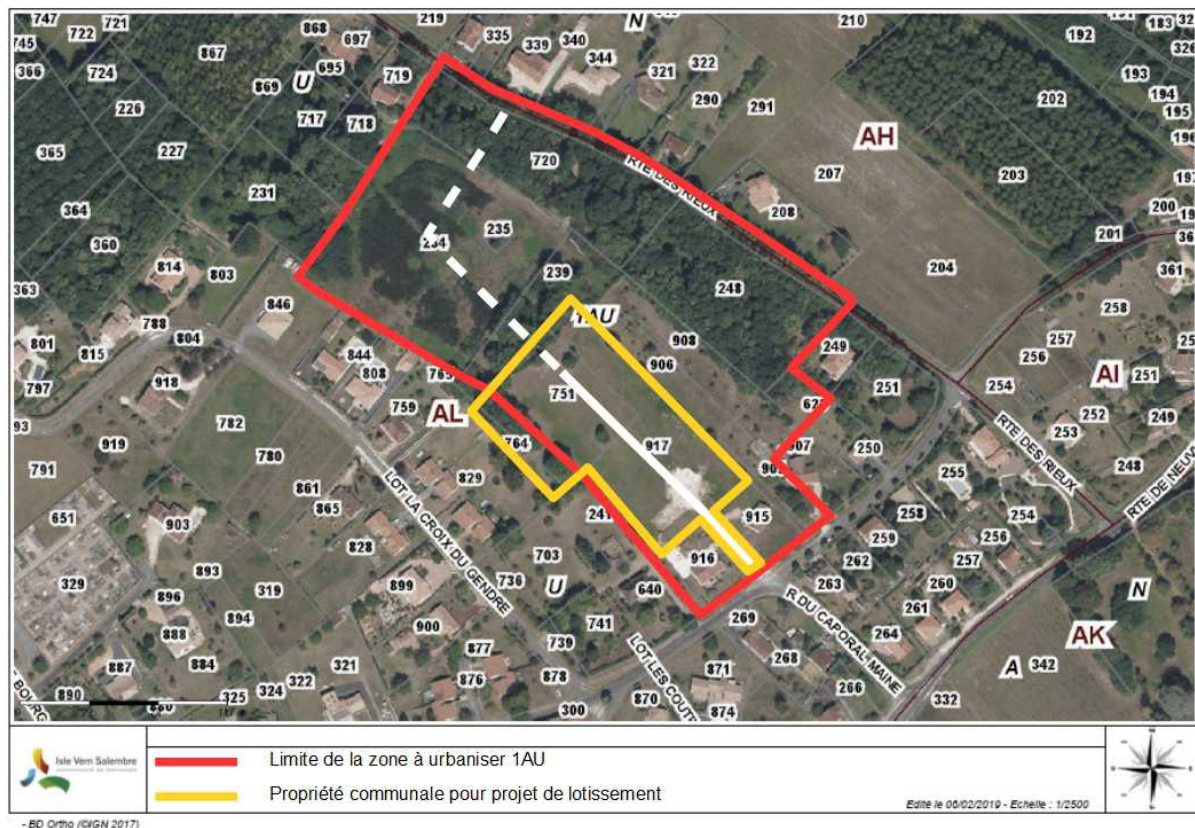
Prévoir des liaisons piétonnes conduisant rapidement vers le bourg par le lotissement de la Croix du Gendre et assurant un lien entre les deux opérations

Depuis cette date, deux maisons ont été construites en 2011 sur la partie sud de la zone 1AU correspondant aux parcelles cadastrées AL 915 et AL 916.



La commune, qui est propriétaire des parcelles cadastrées section AL n°750, n°751, n°764, et n°917 (en jaune sur le plan ci-dessous), représentant une surface totale de 1ha 07a 03ca, souhaiterait, à présent, réaliser un lotissement communal sur cette partie de la zone 1AU.

Afin de répondre à la demande des acquéreurs portant, de plus en plus, sur de petites surfaces, et dans le but de densifier le bourg, la commune envisage de réaliser 10 à 12 lots d'environ 800 m². Une emprise serait conservée en fond de lotissement pour permettre la réalisation, à plus long terme, d'une liaison à minima piétonne vers une autre voie éventuelle qui pourrait être faite à partir de la route des Rieux (en tirets blanc sur le plan ci-dessous), conformément à l'orientation d'aménagement.



Toutefois, le projet de lotissement, dans cette première tranche, se heurte à l'article 1AU3 du règlement d'urbanisme qui précise, dans ses dispositions générales, que « *les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements* ».

En effet, si on ajoute les 10 à 12 lots en projet aux deux maisons existantes, la voie (qui sera en impasse dans un premier temps), desservira 12 à 14 logements au total, ce qui est contraire à la disposition de l'article 1AU6.

Objet et motifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Douzillac a pour objet de modifier l'article 1AU3 du règlement du PLU en supprimant la disposition selon laquelle « *les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements* ». La suppression de cette disposition permettra à la commune de réaliser son projet de lotissement de 10 à 12 lots (d'environ 800 m²) qui viennent s'ajouter aux deux maisons existantes, soit un total de 12 à 14 maisons desservies par la nouvelle voie. Cette voie restera en impasse dans un premier temps, mais une emprise sera réservée en fond de lotissement pour permettre, à plus long terme, une connexion à minima piétonne à la route des Rieux.

En permettant la réalisation de plus de lots, la modification simplifiée va dans le sens d'une densification du bâti et répond ainsi aux objectifs de la loi dite « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014 et de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Modifications apportées au règlement

Rédaction actuelle

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
COMMUNE DE DOUZILLAC
PLAN LOCAL D'URBANISME- REGLEMENT

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations d'aménagement, la plateforme devra au minimum être de 8m.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

La création de nouveaux accès privés sur la RD3 est interdite.

Rédaction proposée dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU (parties modifiées en bleu) :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
COMMUNE DE DOUZILLAC
PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations d'aménagement, la plateforme devra au minimum être de 8 mètres.

~~Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.~~

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés, ~~dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de service et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.~~

2- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

La création de nouveaux accès privatifs sur la RD3 est interdite.

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 Douzillac 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 de l'article U6 du règlement pour faciliter la mise en œuvre de certains projets de construction en alignement des constructions existantes dans un souci de cohérence et d'insertion paysagère.

- **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 U6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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.