



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
VÉZÈRE MONÉDIÈRES MILLESOURCES

Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources

# Plan local d'urbanisme de la commune de Treignac

Projet de modification simplifiée n°3

# 1 CONTEXTE

---

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Treignac a été approuvé par délibération du conseil communautaire lors de sa séance du 22 juin 2020. Il est exécutoire depuis le 9 août 2020. Il a fait l'objet de modifications simplifiées n°1 le 11 décembre 2020, n°2 le 26 juillet 2022 et de mises à jour les 29 septembre 2020 et 29 juillet 2021.

Par délibération 114-2022 du conseil communautaire en date du 19/09/2022, la modification simplifiée n°3 a été prescrite. Cette procédure est décrite dans ce dossier.

Elle a pour objectif de rectifier, au règlement écrit des zones N et A, des erreurs matérielles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous conditions.

## 2 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE ET ECHEANCIER

---

### 2.1 CHOIX DE LA PROCEDURE

Selon l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La modification ayant pour objet la rectification d'erreurs matérielles, celle-ci peut ainsi être réalisée selon une procédure simplifiée tel que le prévoit l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

### 2.2 ECHEANCIER

L'échéancier prévisionnel de la procédure est le suivant :

15 novembre au 15 décembre 2022 : Consultation des personnes publiques associées (PPA)

19 décembre 2022 au 20 janvier 2023 : Mise à disposition au public du projet de modification et des avis des PPA

février 2023 :

- Présentation au conseil communautaire par le Président du bilan des avis et de la mise à disposition au public ;
- Approbation du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

### *Dispositions sur le caractère exécutoire du PLU*

L'acte devient exécutoire après publication et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (L 2131-1et L 2131-2 du CGCT).

Selon les nouvelles dispositions introduites par l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, le PLU et la délibération doivent être publiés sur le géoportail de l'urbanisme.

Dès que cette publication a été faite, le PLU est exécutoire un mois après transmission au Préfet si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un SCoT approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.

## 3 LES CHANGEMENTS A APPORTER

### 3.1 RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU REGLEMENT ECRIT EN ZONE A

#### PRESENTATION ET JUSTIFICATION

Selon l'article L151-11,

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

2° 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.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Le tableau de destinations en page 34 indique que les équipements sont autorisés sous conditions en secteurs A et Ac :

**ZONE AGRICOLE (A)**

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | <u>Ac</u> | A                        |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |           |                          |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | <u>Ac</u>                |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           |                          |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |           |                          |
|                                                       | Restauration                                                                       |           |                          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |           |                          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                          |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           |                          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Cinéma                                                                             |           |                          |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           |                          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | A, <u>Ac</u>             |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |           |                          |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Equipements sportifs                                                               |           |                          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           |                          |
|                                                       | Industrie                                                                          |           |                          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |           |                          |
|                                                       | Bureau                                                                             |           |                          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           |                          |

Mais les conditions ne sont pas précisées.

*Extrait du règlement écrit pages 35 et 36 :*

## A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

## 1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Dans les secteurs A et Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions\* et installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions\* et annexes\* des habitations existantes ;
- des extensions\* des bâtiments\* agricoles ;
- des changements de destination des bâtiments\* repérés sur le règlement graphique.

Dans le secteur Ac et le secteur Acp toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme ainsi que le logement des exploitants à condition que celui-ci soit nécessaire à l'activité agricole et justifié vis à vis de l'installation ;
- des constructions\* et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions\* et annexes\* des habitations existantes ;
- des dépôts et stockages à l'air libre nécessaires à l'activité agricole ;
- des éoliennes domestiques ;
- des changements de destination des bâtiments\* repérés sur le règlement graphique.

## 2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

Les aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces agricoles ou permettre leur découverte sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur A et Ap, des constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire en lien avec la production, la transformation, la commercialisation des produits de la ferme, sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;

**Rappel :** les secteurs de la zone A indicé « p » sont compris dans le périmètre AVAP\*. Sur ces secteurs, la règle la plus contraignante s'applique.

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages à l'intégrité des continuités écologiques ;
- qu'elles soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité existants.

## B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En secteurs Ap et Acp le règlement de l'AVAP\* s'impose.

## 1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

## Emprise au sol des annexes et extensions des maisons d'habitation

L'emprise au sol\* des annexes\* (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m<sup>2</sup> maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le nombre des annexes\* est limité à trois bâtiments\* par unité foncière\* avec une emprise au sol\* totale de 70 m<sup>2</sup> maximum.

Ces annexes\* ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions\* des constructions existantes\* à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment\* existant sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante\* est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m<sup>2</sup> maximum.

## Hauteur des constructions

## Les bâtiments agricoles

Les hauteurs de faîtaque\* ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas intérieur fini.

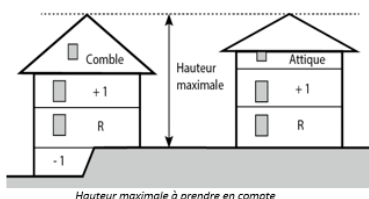
Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des motifs techniques sous réserve de justifier d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## Les habitations

Les constructions\* ne doivent pas excéder une hauteur d'un étage sur rez de chaussée (R+1+combles).

## Les annexes et extensions des habitations

La hauteur maximum au faîtaque\* des annexes\* est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.



- Afin de mettre en cohérence le tableau de destinations avec le règlement écrit, il s'agit de préciser les conditions page 36.

## Règlement écrit – version future

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages à l'intégrité des continuités écologiques ;
- qu'elles soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité existants.

En secteur A, Ap et Ac, AcP, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En secteurs Ap et AcP le règlement de l'AVAP\* s'impose.

#### 1. Emprise au sol, hauteur et implantation des constructions

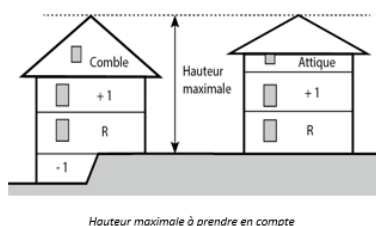
##### Emprise au sol des annexes et extensions des maisons d'habitation

L'*emprise au sol\** des *annexes\** (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m<sup>2</sup> maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le nombre des *annexes\** est limité à trois *bâtiments\** par *unité foncière\** avec une *emprise au sol\** totale de 70 m<sup>2</sup> maximum.

Ces *annexes\** ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les *extensions\** des *constructions existantes\** à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du *bâtiment\** existant sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la *construction existante\** est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m<sup>2</sup> maximum.



##### Hauteur des constructions

#### Les bâtiments agricoles

Les hauteurs de *faîtage\** ne doivent pas dépasser 10 mètres par rapport au niveau du sol le plus bas *intérieur* fini.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des motifs techniques sous réserve de justifier d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### Les habitations

Les *constructions\** ne doivent pas excéder une hauteur d'un étage sur *rez de chaussée* (R+1+combles).

### 3.2 RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU REGLEMENT ECRIT EN ZONE N

#### PRESENTATION ET JUSTIFICATION

Selon l'article L151-11,

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

2° 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.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Le tableau de destinations en page 42 indique que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés sous conditions en secteur N mais sans préciser ces conditions.

- Il est donc nécessaire de préciser les conditions en page 43.

D'autre part, page 43 le règlement indique que, sont autorisés en secteurs N et aussi en NI :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Les autres équipements recevant du public ou équipement sportifs que sont les aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces naturels et à permettre leur découverte ou les aménagements légers liés au canoë-kayak.
- Par souci de cohérence, il est donc nécessaire de rectifier le tableau des destinations et le paragraphe A2 « Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions ».

COMPARAISON DES DOCUMENTS SITUATION ACTUELLE / SITUATION FUTURE

Règlement écrit – version en vigueur

| Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources (19)<br>Règlement écrit - Zone N |                                                                                    |           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| ZONE NATURELLE (N)                                                                     |                                                                                    |           |                          |
| DESTINATION                                                                            | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION |
| Exploitation agricole et forestière                                                    | Exploitation agricole                                                              |           |                          |
|                                                                                        | Exploitation forestière                                                            |           |                          |
| Habitation                                                                             | Logement                                                                           |           |                          |
|                                                                                        | Hébergement                                                                        |           |                          |
| Commerce et activité de service                                                        | Artisanat et commerce de détail                                                    |           |                          |
|                                                                                        | Restauration                                                                       |           |                          |
|                                                                                        | Commerce de gros                                                                   |           |                          |
|                                                                                        | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                          |
|                                                                                        | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | Ni                       |
|                                                                                        | Cinéma                                                                             |           |                          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics                                    | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           |                          |
|                                                                                        | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | N                        |
|                                                                                        | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                          |
|                                                                                        | Salles d'art et de spectacles                                                      |           |                          |
|                                                                                        | Equipements sportifs                                                               |           | N                        |
|                                                                                        | Autres équipements recevant du public                                              |           | N                        |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire                                  | Industrie                                                                          |           |                          |
|                                                                                        | Entrepôt                                                                           |           |                          |
|                                                                                        | Bureau                                                                             |           |                          |
|                                                                                        | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           |                          |

Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources (19)  
Règlement écrit - Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

**1. Constructions, activités, usages et affectations des sols**

Dans la zone N et en secteurs Ni, Nip et Np toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions\* et annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants ;
- des aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces naturels ou permettre leur découverte dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des éoliennes domestiques ;
- des changements de destination des bâtiments\* repérés sur le règlement graphique.

Dans les secteurs Ni et Nip, les occupations et utilisations du sol liées aux campings, aux habitations légères de loisirs\*, aux aménagements légers liés au canoë-kayak et aux stationnements sont autorisées.

**2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions**

Dans les secteurs Ni et Nip, les blocs sanitaires à vocation touristique sont autorisés à condition que :

- le nombre de constructions\* soit limité à 3/ha maximum,
- l'emprise au sol\* cumulée des nouvelles constructions\* soit de 150 m²/ha maximum.

**Rappel :** les secteurs de la zone N indicé «p» sont compris dans le périmètre AVAP\*. Sur ces secteurs, la règle la plus contraignante s'applique.



Exemple d'aménagement léger pour la mise en valeur des espaces naturels

## Règlement écrit – version future

### ZONE NATURELLE (N)

| DESTINATION                                           | SOUS-DESTINATIONS                                                                  | AUTORISEE | AUTORISEE SOUS CONDITION |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              |           |                          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |           |                          |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           |                          |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           |                          |
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    |           |                          |
|                                                       | Restauration                                                                       |           |                          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   |           |                          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                          |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | NI                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             |           |                          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           |                          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | N, Np, NI, Nlp           |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |           |                          |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |           | NI, Nlp                  |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           | NI, Nlp                  |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          |           |                          |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |           |                          |
|                                                       | Bureau                                                                             |           |                          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           |                          |

Communauté de Communes Vézère Monédières Millepources (19)

#### Règlement écrit - Zone N

##### A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

###### 1. Constructions, activités, usages et affectations des sols

Dans la zone N et en secteurs NI, Nlp et Np toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des extensions\* et annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants ;
- des aménagements légers destinés à mettre en valeur les espaces naturels ou permettre leur découverte dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- des éoliennes domestiques ;
- des changements de destination des bâtiments\* repérés sur le règlement graphique.

Dans les secteurs NI et Nlp, les occupations et utilisations du sol liées aux campings, aux habitations légères de loisirs\*, aux aménagements légers liés au canoë-kayak et aux stationnements sont autorisées.

###### 2. Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sous conditions

En secteurs N, NI, Np et Nlp, la compatibilité des projets de construction avec la sauvegarde des milieux naturels et des paysages devra être démontrée à partir d'une étude préalable qui intègre les enjeux écologiques et paysagers du site. Les conditions d'autorisation de construire sont appliquées aux projets situés hors sites et secteurs identifiés comme à protéger pour des motifs écologiques. Les projets de construction situés sur les continuités écologiques devront se référer aux règles générales, et ne seront donc pas autorisés (à l'exception de certains parcs photovoltaïques dont l'autorisation est également conditionnée).

Dans les secteurs NI et Nlp les équipements sportifs sont autorisés sous conditions d'être liés à des aménagements légers liés au canoë-Kayak.

Dans les secteurs NI et Nlp les blocs sanitaires à vocation touristique sont autorisés à condition que :

- le nombre de constructions\* soit limité à 3/ha maximum,
- l'emprise au sol\* cumulée des nouvelles constructions\* soit de 150 m<sup>2</sup>/ha maximum.