



DELIBERATION n° 2025-11-BU-02

**Avis portant sur le projet de modification
simplifiée n°4 du PLU de Chantérac**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Séance du 26 novembre 2025

Date de la convocation : 17 novembre 2025

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord s'est réuni le 26 novembre 2025 à 17 heures, au siège de la Communauté de communes Isle Vern Salembre, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LEGAY, Président du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord.

Etaient présents :

Nom du Délégué		Nom du Délégué	
1	BUFFIERE Alain	6	LOTTERIE Jean-Paul
2	FOUCHIER Nils	7	MAGNE Jean-Michel
3	GAMBRO Jacques	8	OLLIVIER Alain
4	JAUBERTIE Pierre	9	PERPEROT Philippe
5	LEGAY Emmanuel	10	RANOUX Jacques

19 Membres en exercices

10 Membres présents

9 Membres absents

Objet : Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Chantérac

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_02-DE
Reçu le 27/11/2025

La Communauté de Communes Isle Vern Salembre sollicite l'avis du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord au titre du rapport de comptabilité de la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Chantérac et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Le PLU de la commune de Chantérac actuellement en vigueur a été approuvé le 26 juin 2008. Il a fait l'objet de 3 procédures de modification simplifiée, approuvées le 6 octobre 2016, le 29 septembre 2017, et le 5 mars 2020, par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre, compétente en matière de planification.

La modification simplifiée n°4 du PLU de Chantérac poursuit comme objectif d'autoriser les activités d'artisanat et de services dans la zone Nh. En effet, il s'agit de permettre à une entreprise de construire, à proximité de la résidence principale, un bâtiment destiné à installer son bureau ainsi qu'entreposer son matériel et ses véhicules nécessaires à son activité.

Il convient de noter que le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord est opposable, lui conférant aujourd'hui un caractère exécutoire.

L'OBJET DE MODIFICATION

Les terrains concernés par la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme se situent sur les parcelles cadastrées WE N° 55 et 56 pour une surface totale de 28 666m². Ces parcelles sont la propriété d'un artisan, à Chantérac.

Celui-ci souhaite valoriser son activité actuelle de maçonnerie en créant sur sa parcelle, où se situe sa résidence principale, un hangar destiné à entreposer le matériel et les véhicules de son activité artisanale. Mais à ce jour, les terrains étant classés en zone Nh du Plan Local d'Urbanisme où seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation (résidence principale ou secondaire, gîtes, chambre d'hôtes ...) le règlement ne permet pas d'autoriser ce projet. **Pour permettre sa réalisation, il est proposé de modifier l'article Nh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

géoportail

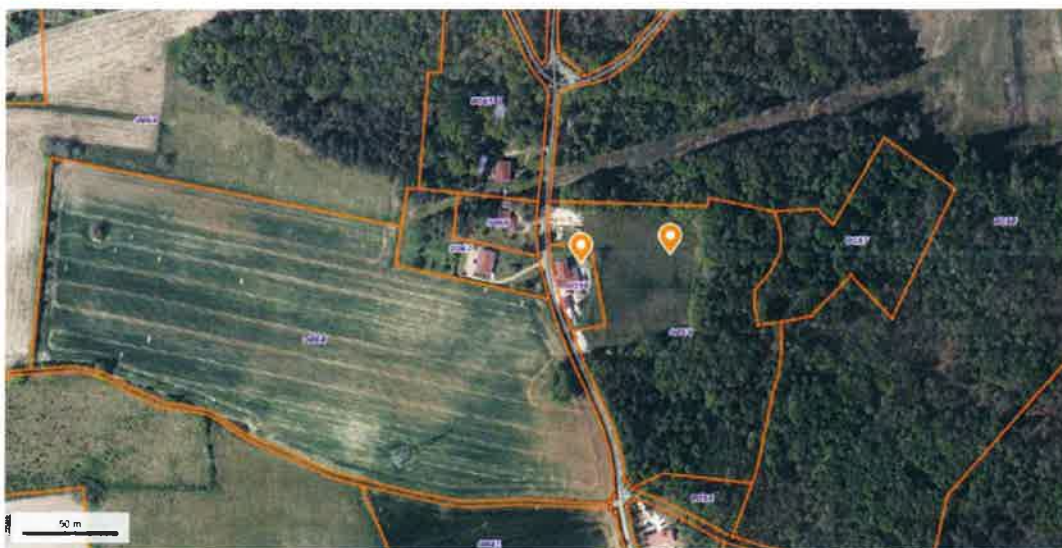


Figure 1. Vue aérienne des parcelles

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_02-DE
Reçu le 27/11/2025

Les parcelles ne sont pas concernées par aucune servitude, ni aucune protection environnementale ou patrimoniale.

Il n'y a pas de modifications au règlement graphique : les parcelles WE 55 et 56 restent identifiées en zone Nh. Seul, le règlement écrit est modifié comme suit ([partie modifiée en bleu et soulignée](#))

ARTICLE 2. Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

[...]

a) dans le secteur NH :

- *Les changements de destination des constructions à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa ;*
- *Les constructions à usage d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes, sous réserve :*
 - *D'en assurer une bonne insertion dans la parcelle ainsi qu'en recherchant la continuité avec le caractère architectural du bâti existant ;*
 - *Que cette activité n'engendre pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles, gestion des déchets...) impactant le droit à la tranquillité des habitations riveraines.*

Ledit projet porte sur une intervention ponctuelle, qui :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée est soumise à l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme, qui introduit une mise à disposition du public pendant un mois du projet de modification. En ce sens, la Communauté de Communes Isle Vern Salembre a délibéré en séance du 18 septembre 2025, la prescription et les modalités de mise à disposition de la MS n°4 du PLU de Chantérac.

OBSERVATIONS

A travers les figures de la qualité urbaine du SCoT, la commune de Chantérac fait partie des communes qualifiée de « [campagne habitée](#) ».

Témoignant de l'héritage patrimonial, avec des formes d'habitat anciennes, des espaces paysagers ou bâtis ponctués par un patrimoine vernaculaire, des motifs paysagers hérités des systèmes de polyculture, la [campagne habitée](#) est composée de plusieurs figures plus ou moins constituées qui se retrouvent sur l'ensemble du Pays de l'Isle en Périgord : un bourg, des hameaux et du bâti isolé.

Le DOO fixe des conditions de limitation des consommations foncières sur les hameaux constitués et le bâti isolé. Par ces prescriptions P2.25, P2.26 et P2.35, il est rappelé que :

- Le développement ou l'extension de l'urbanisation ne doit pas être libre ou anarchique. Il doit suivre des règles précises pour éviter une dispersion désordonnée des constructions afin de protéger le caractère du territoire.

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_02-DE
Reçu le 27/11/2025

- Les nouvelles constructions doivent se faire le long ou à proximité des routes et chemins déjà présents, plutôt que de créer de nouvelles voies qui artificialiseraient davantage le sol et en respectant des limitations de distance : **un espace urbanisable ne pourra se déployer à plus de 100m d'une limite bâtie existante.**

L'instauration d'une règle sur la taille maximale des bâtiments dans les hameaux permettrait d'éviter la construction de structures excessivement grandes qui pourraient en compromettre la qualité paysagère.

Le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord entend pour la **campagne habitée** d'éviter tout mitage et fragmentation foncière et/ou fonctionnelle.

Il est proposé aux membres du Bureau

- **D'exprimer** un avis favorable à la modification simplifiée n°4 du PLU de Chantérac, compte tenu de sa comptabilité avec les objectifs du SCoT, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus et des réponses apportées.

Voix pour : 10

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Fait à Saint-Astier,
Le 26 novembre 2025

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Syndicat Mixte
Emmanuel LEGAY



Le Secrétaire de séance
Nils FOUCHIER



AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_02-DE
Reçu le 27/11/2025