



**DELIBERATION n° 2024-09-BU-02**

Avis sur la modification n°6 du PLU de Montrem

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord

Séance du 5 septembre 2024

Date de la convocation : 5 août 2024

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord s'est réuni le 5 septembre 2024 à 18 heures au pôle technique de la Cdc Isle Vern Salembre à Saint-Astier, 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	7	LOTTERIE Jean-Paul
2	DOYOTTE Paulette	8	MAGNE Jean-Michel
3	FOUCHIER Nils	9	OLLIVIER Alain
4	GAMBRO Jacques	10	RANOUX Jacques
5	LECONTE Dominique	11	VEYSSIERE Marie-Rose
6	LEGAY Emmanuel		

19 Membres en exercices

11 Membres présents

8 Membres absents

**Objet : Avis sur la modification n°6 du PLU de Montrem**

**AR Prefecture**

024-200060697-20240905-2024\_09\_BU\_02-DE  
Reçu le 12/09/2024

Le Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord a été sollicité par la Communauté de Communes Isle Vern Salembre par voie de courrier en date du 12 juillet 2024, pour émettre un avis en tant que Personne Publiques Associée sur la modification n°6 du PLU de la commune de Montrem.

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

### **Contexte général du projet**

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. 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 la CCIVS travaille actuellement à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le territoire est structuré autour de :

- La vallée de l'Isle qui concentre, au sein de bourgs structurants, une grande partie de la population, des emplois, des équipements, des services et des infrastructures de transports.
- Les côteaux et affluents de l'Isle qui sont, quant à eux, ponctués de villages de caractère, avec des enjeux touristiques, forestiers et naturels.

Concernant la commune de Montrem (1 254 habitants), le PLU a évolué de la façon suivante :

- PLU approuvé le 02/02/2007
- Modification Simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016, exécutoire le 25/11/2016 (loi Macron)
- Arrêté du 15/11/2018 pour mise à jour des annexes du PLU : PPRI approuvé le 06/02/2018
- Modification Simplifiée n°2 approuvée le 26/09/2019 (modification article UB6 pour l'implantation de constructions et annexes à au moins 5 mètres des voies autres que la RD6089)
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 05/03/2020 – Changements de destination en zones Nh
- Révision à modalités allégées n°1 approuvée le 30/09/2021 – Création d'un secteur UY pour le projet de développement de l'entreprise Colas
- Modification Simplifiée n°4 approuvée le 16/12/2021 – Aspect extérieur des bâtiments annexes
- Modification Simplifiée n°5 approuvée le 29/06/2023 – Suppression emplacement réservé n°6

### **L'objet de modification**

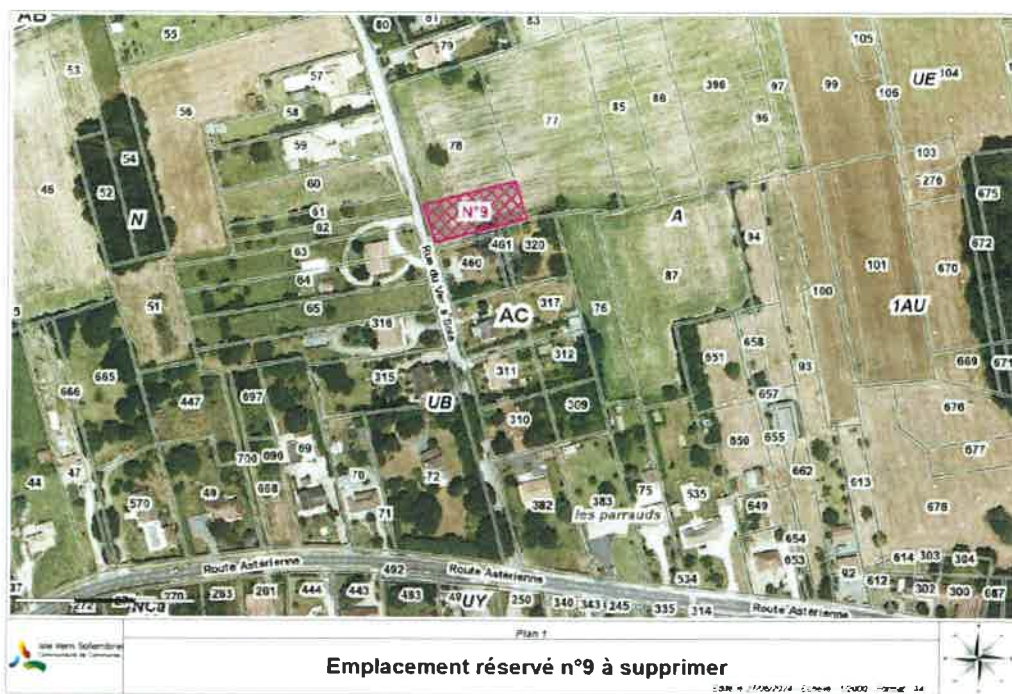
#### Les emplacements réservés

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montrem approuvé en 2007, une liste de 12 emplacements réservés a été déterminée pour divers aménagements, permettant à la commune d'être prioritaire dans l'acquisition des terrains concernés. Lors des précédentes modifications simplifiées, il a été acté la suppression de divers emplacements réservés. Ici, sont concernés deux emplacements réservés :

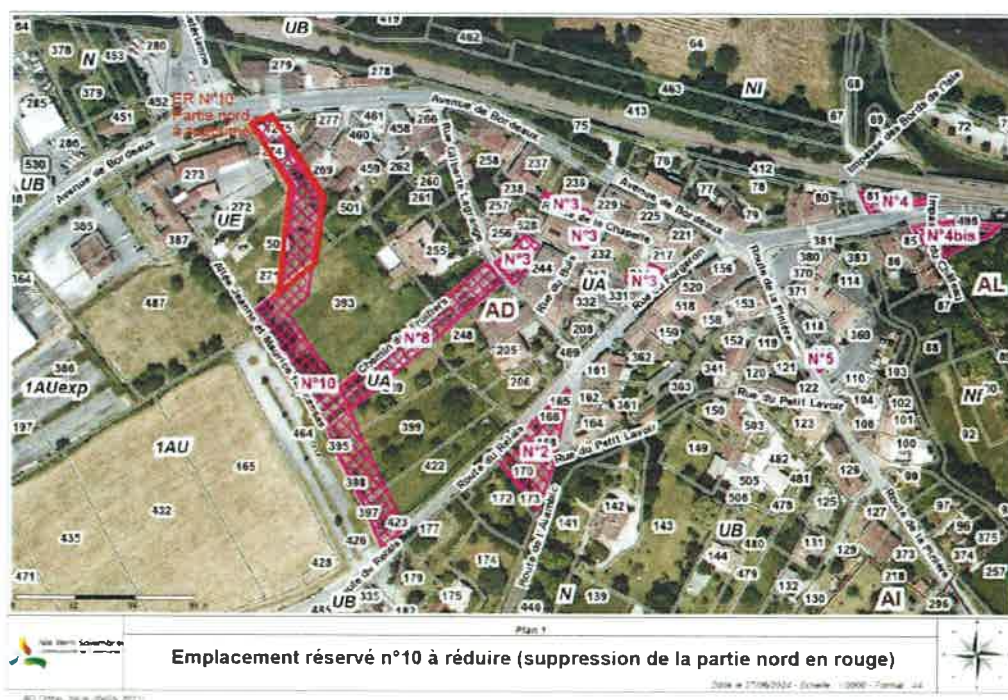
- Le projet de création d'une voie desserte du quartier des Parrauds n'étant plus d'actualité, il est proposé, dans la présente modification simplifiée du PLU de supprimer l'emplacement réservé n°9 d'une superficie de 973 m<sup>2</sup> sur la parcelle cadastrée AC 78, permettant ainsi au propriétaire du terrain de réaliser un projet de construction.

**AR Prefecture**

024-200060697-20240905-2024\_09\_BU\_02-DE  
Reçu le 12/09/2024



- Les projets de nouveaux cheminements pour relier l'école au centre-bourg de Montanceix. Il s'agit de réduire l'emplacement réservé n°10 en supprimant partie nord (1050 m<sup>2</sup>) sur laquelle il pourrait y avoir des projets de construction. Cet emplacement réservé n°10 qui fait actuellement 3354 m<sup>2</sup> ne ferait donc plus que 2304 m<sup>2</sup>.



Modification du règlement écrit des zones A et N

Depuis la « macronisation » du Plan Local d'Urbanisme de Montrem (modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016), les annexes et extensions rattachées à un bâtiment principal sont autorisées dans les zones agricoles A et naturelles N, selon certaines conditions.

**AR Prefecture**

024-200060697-20240905-2024\_09\_BU\_02-DE  
Reçu le 12/09/2024

Il subsiste un doute lorsque le bâtiment principal se trouve dans une autre zone du PLU (ex : zone U) et le terrain destiné à la construction de l'extension ou de l'annexe en zone A ou N. Le règlement, tel qu'il est rédigé actuellement, n'autorise pas explicitement ces constructions ce qui génère beaucoup d'incompréhension et de frustrations de la part des pétitionnaires qui déposent des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ils souhaiteraient en effet bénéficier du même traitement que ceux ayant leur construction principale et leur terrain entièrement en zones A ou N. Cette situation est récurrente, car lors de l'élaboration des PLU, pour réduire les zones constructibles U ou AU, les jardins des maisons sont souvent classés en zone A ou N, alors que les maisons elles même sont classées en zones constructibles. Pour remédier à cette situation peu compréhensible par les pétitionnaires, il est proposé de clarifier la réglementation et confirmer la possibilité de créer des extensions et des annexes en zones A ou N, dans les conditions déjà fixées par le règlement, mais y compris lorsque le bâtiment principal est situé dans une autre zone du PLU (ex : zone U).

Après examen du projet, les enjeux suivants au regard du SCoT ont été soulignés

- Les emplacements réservés étaient destinés à la création de voies de desserte et cheminements qui auraient eu, pour effet, une imperméabilisation et une artificialisation de ces terrains. En effet, les emplacements réservés constituent simplement des servitudes permettant de geler des emprises délimitées en vue d'affectations prédéterminées. La suppression de ces emplacements réservés pour les redonner à la construction, ne semble donc pas de nature à impacter davantage l'environnement,
- La clarification du règlement écrit relative aux extensions et annexes dans une autre zone du PLU n'est pas donc de nature à impacter davantage l'environnement.

Il est proposé aux membres du Bureau :

- De considérer que les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU de Montrem,
- D'approuver les modifications du règlement écrit en plusieurs endroits et pour le motif exprimé ci-dessus,
- D'approuver la procédure de modification engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires du document d'urbanisme,
- D'exprimer un avis favorable à propos de la modification simplifiée n°6 du PLU de Montrem.

*Monsieur Ranoux, ne prend pas part au vote.*

**Voix pour : 10**

**Voix contre : 0**

**Abstentions : 0**

Fait à Périgueux,  
Le 6 septembre 2024

**Pour extrait certifié conforme,**

Le Président du Syndicat Mixte  
Emmanuel LEGAY

Le Secrétaire de séance  
Nils FOUCHIER

**AR Prefecture**

024-200060697-20240905-2024\_09\_BU\_02-DE  
Reçu le 12/09/2024