



DELIBERATION n° 2025-11-BU-03

Avis portant sur le projet de modification
simplifiée n°7 du PLU de Montrem

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°7 du PLU de Montrem

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_03-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°7 du PLU de la commune de Montrem et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Le PLU de la commune de Montrem actuellement en vigueur a été approuvé le 2 février 2007. Il a fait l'objet de 6 procédures de modification simplifiée, approuvées le 6 octobre 2016, le 26 septembre 2019, le 5 mars 2020, le 16 décembre 2021, le 26 juin 2023 et le 10 avril 2025, par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre, compétente en matière de planification.

La modification simplifiée n°7 du PLU de Montrem poursuit comme objectif de supprimer le sous-secteur 1 AU exp et l'alinéa 5 de l'article 1AU2 qui faisait référence à une activité d'exposition et de présentation de véhicules (camping-cars), activité aujourd'hui disparue. Et consécutivement, pour une mise en cohérence du zonage avec l'activité existante :

- Classer le secteur composé des parcelles AD 197, AD 336, AD 365, AD 487, AD 364 en zone UY
- Réduire la zone 1AU du secteur Montanceix ouest

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

Dans la zone 1AU dite zone d'urbanisation future, qui recouvre des « terrains à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation », le PLU de Montrem prévoit un secteur 1AUexp, secteur à urbaniser pour des activités commerciales nouvelles.

Une entreprise de commercialisation de camping-cars s'était installée sur les parcelles AD 197 et AD 336 d'une surface totale de 6749m², concernées par le zonage 1AUexp ainsi que le spécifiait l'alinéa 5 de l'article 1AU 2 « sont autorisés les constructions et installations liées à une activité d'exposition et de commercialisation de véhicules en état de marche ». A ce jour, l'activité citée ayant disparu, l'objet de la MS7 du PLU de Montrem est de mettre à jour le PLU en supprimant d'une part dans le plan, le zonage 1AUexp et d'autre part dans le règlement, l'alinéa 5 de l'article 1AU2, ces deux items n'ayant plus de raison d'être. De même, la parcelle limitrophe AD 364, d'une surface de 1298 m², actuellement classée en U, est actuellement occupée par l'ancienne entreprise de commercialisation de camping-cars ; il est proposé de la classer en UY.

Par ailleurs, les parcelles limitrophes AD 365 et AD 487, d'une surface totale de 7821m², dont la commune est propriétaire, actuellement classées en 1AU, sont actuellement occupées par le multiple rural communal et les parkings afférents ; la commune souhaite les classer en UY pour une meilleure cohérence.

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_03-DE
Reçu le 27/11/2025

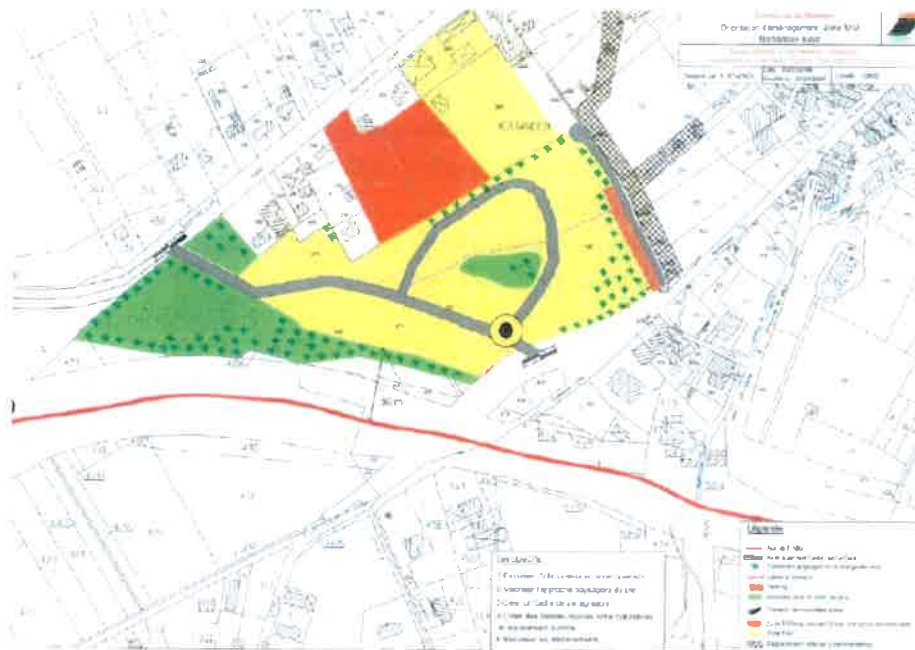


Figure 1. Orientations d'aménagement - scénario actuel

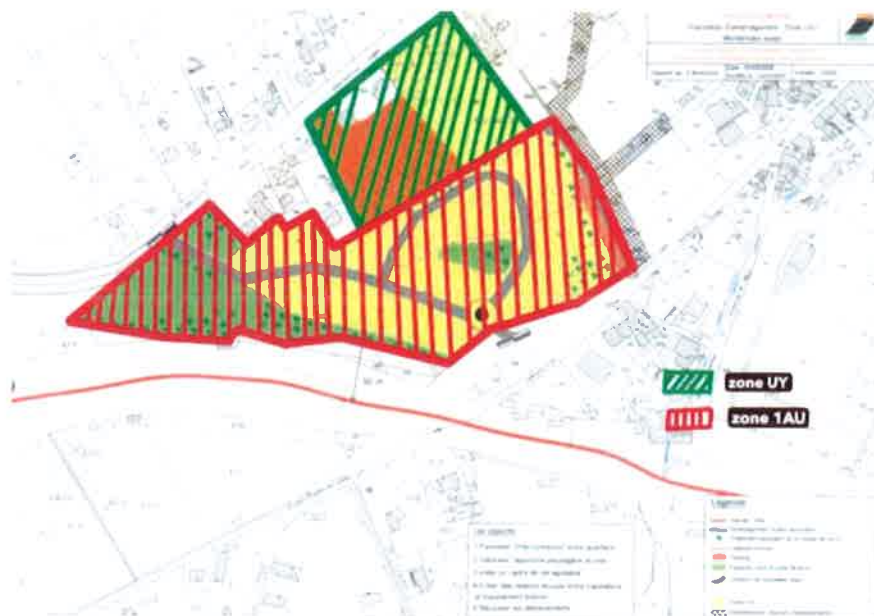


Figure 2. Orientations d'aménagement - scénario modifié

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025_11_BU_03-DE
 Reçu le 27/11/2025

Aussi, l'objet de la MS7 du PLU de Montrem est :

- De classer le secteur composé des parcelles AD 197, AD 336, AD 365, AD 487, AD 364 en zone UY, soit une surface totale de 15 868 m², correspondant à un petit site d'activités communal englobant « des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel » ;
- De réduire la zone 1AU du secteur Montanceix ouest d'une surface de 7821 m² correspondant aux parcelles AD 635 et AD 487 déjà construites ; il s'agit simplement d'une mise en cohérence du zonage avec l'activité déjà existante ;
- De modifier les orientations d'aménagement 1AU du secteur Montanceix ouest pour tenir compte des évolutions d'urbanisation de ce secteur.

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 10 juillet 2025, la prescription et les modalités de mise à disposition de la MS n°7 du PLU de Montrem.

OBSERVATIONS

Après examen du projet, celui-ci n'apporte aucune observation du SCoT du Pays de l'Isle en Périgord, s'agissant d'une amélioration de zonage.

Il est proposé aux membres du Bureau

- **D'exprimer** un avis favorable à la modification simplifiée n°7 du PLU de Montrem, compte tenu de sa comptabilité avec les objectifs du SCoT.

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_03-DE
Reçu le 27/11/2025