



## DELIBERATION n° 2025-11-BU-05

Avis portant sur le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Germain-du-Salembre

### 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°5 du PLU de Saint-Germain-du-Salembre**

**AR Prefecture**

024-200060697-20251126-2025\_11\_BU\_05-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°5 du PLU de la commune de Saint-Germain-du-Salembre et le SCoT du Pays de l'Isle en Périgord.

Le PLU de la commune de Saint-Germain-du-Salembre actuellement en vigueur a été approuvé le 25 mars 2005. Il a fait l'objet de 4 procédures de modification simplifiée, approuvées le 24 mars 2016, le 17 janvier 2018, le 17 janvier 2019 et le 26 septembre 2019, par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre, compétente en matière de planification.

La modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-du-Salembre poursuit comme unique objectif d'identifier 7 bâtiments (granges et hangars) en zones N du PLU pour y autoriser des changements de destination principalement au profit des destinations « exploitation agricole et forestière », « habitation » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » sur les parcelles cadastrées AI 305, AL 124, AT 227, AV 244, 265, 507, 508 et 509.

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

Depuis la loi « macronisation », plusieurs bâtiments avaient été identifiés en zone naturelle N du PLU pour y autoriser des changements de destination et listés dans le règlement du PLU. A ce jour, de nouvelles demandes de changements de destination se sont exprimées notamment pour transformer d'anciennes granges ou hangars en habitation. Il en ressort que 8 bâtiments situés sur des parcelles en zone naturelle N du PLU pourraient ainsi faire l'objet d'un changement de destination et être ajoutés (en bleu ci-dessous) à la liste des bâtiments déjà identifiés.

Lieu-dit	Références cadastrales
Les Bernis	AI 305
Le Moulin de Puyguiller	AL 124
La Confénerie	AT 227
Le Maine	AV 267, 269, 272, 242, 252, 250, 506, 243, 274, 294, 244, 265, 507, 508, 509
Soulet	AK 442
Les Goudeix	AK 107, 108, 59
Le Terme	AI 536
Les Meynard	AC 159
Le Gounaud	AI 392, 563, 545, 480, 36, 392, 387, 389, 544, 362, 393, 391, 480

AR Prefecture

024-200060697-20251126-2025\_11\_BU\_05-DE  
Reçu le 27/11/2025

**LIEU-DIT « LES BERNIS » - Parcelle AI 305**



**LIEU-DIT « LE MOULIN DE PUYGUILLER » - Parcelle AL 124**



**LIEU-DIT « LA CONFENERIE » - Parcelle AT 227**

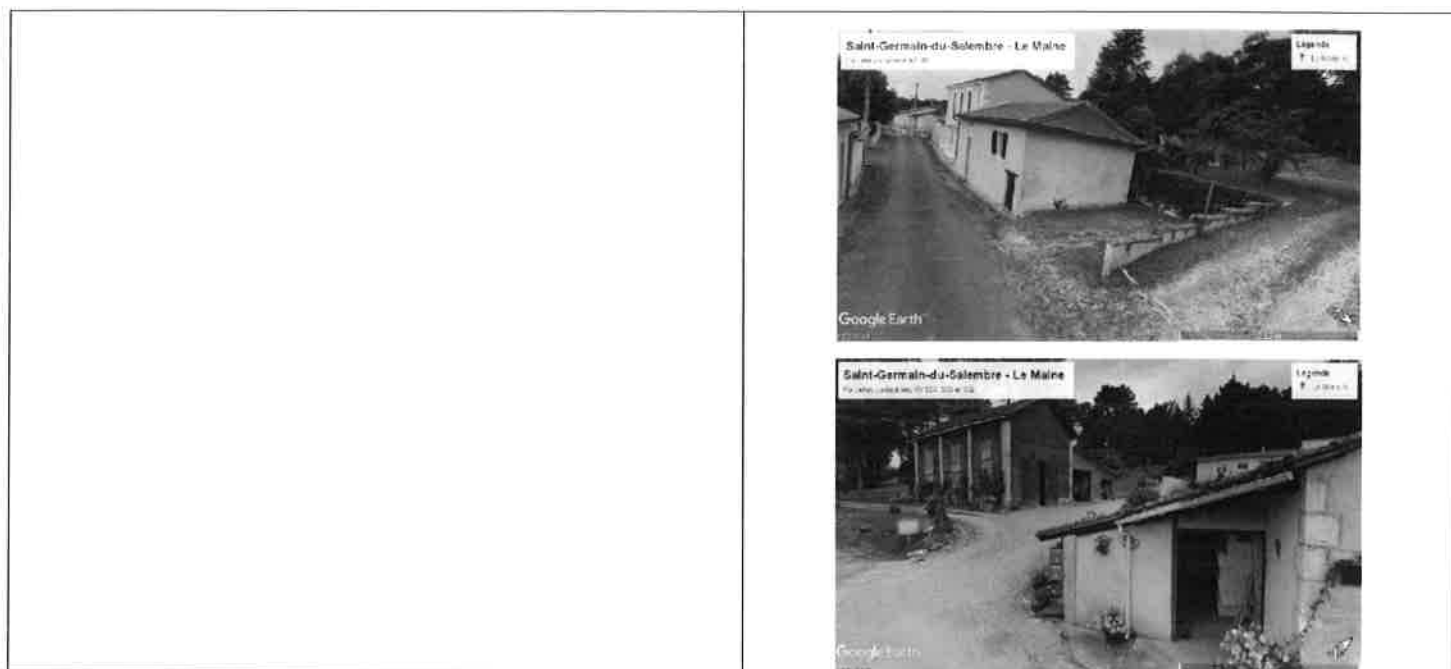


**LIEU-DIT « LE MAINE » - Parcelle AV 244, 265, 507, 508 et 509**



**AR Prefecture**

024-200060697-20251126-2025\_11\_BU\_05-DE  
Reçu le 27/11/2025



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 ne comporte aucune évolution susceptible d'impacter significativement l'état initial de l'environnement. Il s'agit d'un ajustement du règlement, par la modification de l'article N2 pour clarifier les conditions d'installation des équipements collectifs en zone N, dans le respect de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, en introduisant une notion de compatibilité avec les activités agricoles, pastorales et forestières, et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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°5 du PLU de Saint-Germain-du-Salembre.

## **OBSERVATIONS**

A travers les figures de la qualité urbaine du SCoT, la commune de Saint-Germain-du-Salembre 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 remobilisation sur les hameaux constitués et le bâti isolé. Par ces prescriptions P2.30, P2.31 et P2.34, il est rappelé :

- Amélioration du parc de logements existants en remobilisant les logements indignes, anciens et vacants dans le cadre des documents d'urbanisme locaux et en luttant contre la précarité énergétique.

**AR Prefecture**

024-200060697-20251126-2025\_11\_BU\_05-DE  
Reçu le 27/11/2025

- Permettre la remobilisation du bâti dans les hameaux et sur le bâti isolé, en tant qu'habitat dans le cadre des documents d'urbanisme.
- Autoriser le changement d'usage des biens immobiliers lorsque celui-ci est sans incidence substantielle sur la qualité des milieux naturels.

Le changement d'usage doit également être compatible avec les infrastructures de collecte et de traitement des eaux pluviales et des eaux usées, en tenant compte des évolutions démographiques, des modes d'usage, du dérèglement climatique et des autres réseaux nécessaires.

#### **Il est proposé aux membres du Bureau**

- **D'exprimer** un avis favorable à la modification simplifiée n°5 du PLU de Saint-Germain-du-Salembre, 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\_05-DE  
Reçu le 27/11/2025

**AR Prefecture**

024-200060697-20251126-2025\_11\_BU\_05-DE  
Reçu le 27/11/2025