



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

Département de la DORDOGNE – Arrondissement de SARLAT
Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir
58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU

- **L'an deux mil vingt-quatre, le 09 décembre**, à vingt heures et trente minutes, le
■ Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir,
■ dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle des fêtes de Badefols d'Ans, sous la
■ présidence de M. Dominique BOUSQUET, Président.

- **Date de convocation : le 02 décembre 2024**

Nombre de Conseillers Communautaires	
En exercice	58
Présents	32
Votants :	36
Pour :	36
Contre :	0
Abstention :	0

PRÉSENTS :

Titulaires : Lionel ARMAGHANIAN, Jean-Marie CHANQUIOI, Stéphane ROUDIER, Annie DELAGE, Jean-Louis PUJOLS, Élodie REBEYROL, Roland MOULINIER, Daniel BARIL, Bertrand CAGNIART, Jean-Pierre VERDIER, Denis ADAMSKI, Nadine PIERSON, Jean-Jacques DUMONTET, Michel MEYNARD, Bernard DURAND, Régine ANGLARD, Dominique BOUSQUET, Nicole DUBREUIL RAVIDAT, Dominique DURAND, Sylviane GRANDCHAMP, Betty CHABANE, Jean-Luc BLANCHARD, Josiane LEVISKY, Laurent PELLERIN, Jean-Michel LAGORSE, Edmond Claude DELPY, Daniel BOUTOT, Francis AUMETTRE, Jean-Michel LAGORCE, Francine BOURRA.

Suppléant : Gérard MERCIER représenté par Patrick LEFEBVRE, Dominique DURUY représenté par Gilles COZANET.

- **Excusés :** Patrick GAGNEPAIN donne pouvoir à Stéphane ROUDIER, Gaston GRAND, Claude SAUTIER, Bernadette MERLIN donne pouvoir à Laurent PELLERIN, Sébastien LUNEAU, Patrick DELAUGEAS, Mattia TRENTMONT donne pouvoir à Betty CHABANE, Didier CLERJOUX, Jacques MIGNOT, Marie-Claire ADOUX, Patricia FLAGEAT, Nicolas DJERBI donne pouvoir à Roland MOULINIER, Olivier ROUZIER, Alexandra DUMAS, Bernard BEAUDRY, Jean BOUSQUET, Fabien JAUBERT, Roger LAROUQUIE, Claudine LIARSOU, Coralie DAUBISSE BOYER, Isabelle DUPUY, Frédéric GAUTHIER, Maud MANIERE, Stéphanie PORTE, Jean-Yves VERGNE, Caroline VIEIRA CHEVALIER.

- **SECRÉTAIRE :** Mme Josiane LEVISKY

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de PAZAYAC

- Le Vice-Président Bertrand CAGNIART rappelle les motifs qui ont motivé la procédure de
■ modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PAZAYAC,
■ à savoir :

- → La modification du règlement des zones A et N afin de permettre des extensions d'habitations
■ et la construction d'annexes à l'habitation, conformément aux dispositions de l'article L.151-
■ 12 du Code de l'Urbanisme issu de la loi MACRON du 06/08/2015.

- → Relecture et corrections du règlement du PLU de PAZAYAC afin de le mettre en cohérence
■ avec les différentes législations en vigueur.

AR Prefecture

024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45,

Vu le Code général des Collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} mars 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune,

Vu la délibération 2016-08 du Conseil Municipal de PAZAYAC en date du 8 mars 2016 approuvant la modification n°1 et la révision simplifiée n°1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort en date du 28 septembre 2021 engageant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de PAZAYAC,

Vu la décision la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de Nouvelle-Aquitaine dispensant d'évaluation d'environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de PAZAYAC en date du 4 septembre 2024,

Vu l'avis favorable sous réserve de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Dordogne en date du 29 août 2024,

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) entre le 04 et le 8 juillet 2024 du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de PAZAYAC pour avis et les résultats de cette consultation exposés dans l'avis des Personnes Publiques Associées annexé à la présente (annexe 3),

Vu les avis des Personnes Publiques Associées reçus :

- Avis sans observation de la Direction Départementale des Territoires de la Dordogne en date du 28 août 2024,
- Avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne en date du 25 juillet 2024,
- Avis sans observation de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Dordogne en date du 10 juillet 2024,
- Avis sans observation de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, délégation territoriale Aquitaine Poitou Charentes en date du 23 juillet 2024,
- Avis sans observation du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 1^{er} août 2024,
- Avis sans observation de la mairie de Saint-Pantaléon de Larche en date du 31 juillet 2024,
- Avis favorable avec observations du Conseil Départemental de la Dordogne en date du 17 septembre 2024,
- Avis favorable avec observation de la commune de PAZAYAC en date du 2 septembre 2024,
- Avis favorable tacite du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, du Syndicat Mixte du SCoT du Périgord Noir, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne, du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Dordogne (SDIS24), de la communauté de communes du Pays de Fénelon, de la commune de LARCHE.

Vu la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de PAZAYAC à la mairie de PAZAYAC, 33, rue des Ecoles, 24120 PAZAYAC, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, 58 avenue Jean Jaurès, 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU, du 21 octobre au 22 novembre 2024,

AR Prefecture

024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

Considérant que les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de PAZAYAC ont bien été respectées,

Vu le bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC, annexé à cette délibération (annexe 7),

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC a fait l'objet de modifications à la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées, au niveau du projet de règlement, décrites ci-dessous :

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV – ZONE UY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

[...]

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement du domaine public existant ou prévu ;
- A une distance au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie, lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Dispositions applicables le long de la RD 6089

Règlement graphique (voir document)

[...]

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

[...]

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;

2/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

3/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole ;

4/ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole),

AR Préfecture

à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ;

5/ Les extensions et annexes des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère ;

6/ Les annexes des constructions autorisées dans la zone, ainsi que les annexes des habitations limitées au total à 2 annexes maximum hors piscine ;

7/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ;

8/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

- Aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

9/ Les pylônes pour émission-réception de signaux radio électriques ;

10/ Les démolitions ;

11/ Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles ou à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole ;

12/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées.

[...]

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 mètres.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ARTICLE 10 – ZONE N1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

024-200041150-20241205-022024-174-DE
Reçu le 12/12/2024

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

[...]

ARTICLE N1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :
L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- 3/ La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.
- 4/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à vingt mètres carrés.
- 5/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.
- 6/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.
- 7/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- 8/ Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectrique.
- 9/ Les démolitions.
- 10/ Dans les secteurs N1i, les règles du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) s'appliquent.

[...]

ARTICLE N1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1/ L'extension cumulée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.
- 2/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ne pourront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

AR Prefecture024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

[...]

CHAPITRE II – ZONE N2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

[...]

ARTICLE N2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :
L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra dépasser : 40% de l'emprise au sol.

3/ Les annexes des habitations existantes ou créées à la date d'approbation du PLU sont autorisées (2 annexes hors piscine maximum au total).

4/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

5/ La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.

6/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.

7/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole.

8/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière.

9/ Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

10/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio électriques.

AR Prefecture

024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

11/ Les démolitions.

12/ Dans les secteurs Nh2, les constructions peuvent être autorisées.

13/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergie (photovoltaïque, éolienne...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments existants ou autorisés dans la zone sont admises.

14/ Dans les secteurs N2h, les éoliennes de moins de 6 mètres sont autorisées.

15/ Dans les secteurs N2hy

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions, installations et aménagements à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique.

Les installations, aménagements et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.

Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Les pylônes pour l'émission-réception des signaux radio électriques.

Les clôtures.

ARTICLE N2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 mètres.

MR Prefecture

024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

Secteur N2hy :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

[...]

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC ne fait l'objet d'aucune modification à la suite de la mise à disposition du public ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC telle qu'elle est jointe à cette délibération (annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé du Vice-Président Bertrand CAGNIART, et après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC tel qu'elle est annexée à la présente délibération (annexes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).
- La présente délibération sera transmise à Madame la Sous-Préfète du département de la Dordogne, arrondissement de SARLAT-LA-CANEDA.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage à la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir ainsi qu'à la mairie de PAZAYAC pendant un mois.
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir.

La présente délibération deviendra exécutoire dès :

- Sa transmission à Madame la Sous-préfète du département de la Dordogne, arrondissement de SARLAT-LA-CANEDA.
- L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PAZAYAC ainsi approuvé est disponible à la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir, 58 avenue Jean-Jaurès, 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU ainsi qu'à la mairie de PAZAYAC, 33, rue des Ecoles, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Fait et délibéré au siège les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme, fait à Terrasson-Lavilledieu,
le 09/12/2024

Terrassonnais
Le Président Communauté de Communes
Dominique BOUSQUET Jean Jaurès
24120 Terrasson-Lavilledieu
03 53 33 58 10

AR Prefecture

024-200041150-20241209-DE2024_124-DE
Reçu le 12/12/2024

Haut Périgord Noir