

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉPARTEMENT de la DORDOGNE
MAIRIE de FOSSEMAGNE
24210



Téléphone : 05 53 06 49 90
Télécopie : 05 53 06 49 94



COMMUNE DE FOSSEMAGNE REVISION ALLEGEE N°1

DOSSIER



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

Le Président,

COMMUNE DE FOSSEMAGNE

DÉPARTEMENT de la DORDOGNE
MAIRIE de FOSSEMAGNE
24210



Téléphone : 05 53 06 49 90
Télécopie : 05 53 06 49 94



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nomenclature des pièces du dossier

A – Pièces écrites

- Note complémentaire au rapport de présentation
- Extrait du règlement d'urbanisme modifié

B – Pièces graphiques

- Règlement : pièce graphique avant et après modification

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉPARTEMENT de la DORDOGNE
MAIRIE de FOSSEMAGNE
24210



Téléphone : 05 53 06 49 90
Télécopie : 05 53 06 49 94



Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

COMMUNE DE FOSSEMAGNE REVISION ALLEGEE N°1

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

Le Président,

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


GÉRÉA
Ingénieurs Urbanistes



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FOSSEMAGNE

REVISION A MODALITES ALLEGEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE FOSSEMAGNE

Note complémentaire au rapport de présentation

Janvier 2026



Préambule.....	7
1. Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3. L'objet du présent dossier de révision.....	10
4. La procédure de révision à modalités allégées.....	10
4.1. Justification et contenu de la procédure.....	10
4.2. Le déroulement de la procédure.....	11
5. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées.....	12
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de révision à modalités allégées.....	13
 Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme.....	 15
1. Le territoire communal.....	17
2. Présentation du site concerné par l'évolution du plan de zonage.....	19
3. État initial de l'environnement.....	24
3.1. Le milieu physique.....	24
3.2. Le milieu naturel.....	25
3.3. Les risques naturels et technologiques.....	27
3.4. Paysage et patrimoine.....	36
3.5. Le milieu humain.....	39
4. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	42
4.1. L'organisation du zonage.....	42
4.2. Les dispositions du règlement.....	44
4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires.....	46
5. La motivation de la révision à modalités allégées.....	48
5.1. Le contexte.....	48
5.2. Le Camping du Manoire.....	48
6. Les remaniements apportés au dossier de plu par la révision à modalités allégées.....	51
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage.....	51
6.2. Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme.....	54
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme.....	 57
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement.....	59
2. Conclusion.....	61
Equipe d'étude.....	63



Préambule

1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de révision	10
4. La procédure de révision à modalités allégées.....	10
5. Le contenu du dossier de révision à modalités allégées	12
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de révision à modalités allégées	13

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir :
Dominique BOUSQUET

58 avenue Jean Jaurès - 24120 Terrasson-Lavilledieu

Téléphone : 05 53 50 96 10

Courriel : contact@ccthp.fr

2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Fossemagne s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de Fossemagne (Dordogne, 24) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le **27 juin 2013**. Il a fait l'objet depuis son approbation d'une seule procédure d'évolution approuvée : une modification simplifiée n°1 approuvée le 5 septembre 2018.

Depuis sa création, le 30 mai 2013, la **Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir** (CCTHPN) a repris la compétence « documents d'urbanisme » des 37 communes de son territoire.

Aujourd'hui, la **présente procédure de révision à modalités allégées n°1 du PLU de Fossemagne décidée par la délibération du 28 septembre 2021**, est réalisée en parallèle avec ces procédures, un **PLU intercommunal**, qui a été prescrit le 30 septembre 2021.

Le PLU de Fossemagne est aussi concerné par l'élaboration d'un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT du Périgord Noir) engagé par la délibération du Syndicat mixte du SCoT du Périgord Noir depuis du 1^{er} août 2018. Ce document, en cours d'élaboration, n'est pas opposable au PLU de Fossemagne.

3. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE REVISION

La procédure engagée par la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir pour la commune de Fossemagne est une **révision à modalités allégées**.

La présente révision à modalités allégées concerne :

- > Une évolution du plan de zonage par la modification du périmètre du secteur « Nt ».
- > Une évolution du règlement afin de reconnaître et d'encadrer l'activité de restauration associée au camping existant dans le secteur « Nt ».

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme et à la vue du projet, il a donc été décidé de prescrire une révision à modalités allégées du PLU.

4. LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGES

4.1. Justification et contenu de la procédure

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du document graphique qui ne font évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme que marginalement et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre prévu pour les révisions à modalités allégées.

Autre facteur important, ce projet de révision allégée consistant à reclasser une portion de terrain de la zone N vers un secteur dédié appartenant à la zone N, il ne s'agit donc pas d'une consommation d'espace naturel, agricole et forestier ayant pour effet un étalement urbain au sens strict du terme.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre :

« Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
L'objet de la révision à modalités allégées est unique.*

Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à

modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme. Cette disposition est respectée ici.

En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements dès lors qu'elles sont en lien avec l'objet de la procédure. Ainsi, à l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

Respectant ces différents impératifs, la présente procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette révision à modalités allégées n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (Cf. alinéa 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme). C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de révision allégée devait être réalisée ou non.

4.2. Le déroulement de la procédure

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure la réalisation des études

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du Conseil Communautaire (L.153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-3 (R.153-12 du code de l'urbanisme). La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

Un dossier d'examen au cas par cas, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

2 – La Réunion d'Examen Conjoint avant l'ouverture de l'Enquête Publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre national de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées de protection de l'environnement et les communes limitrophes.

3 – L'Enquête Publique

Le Communauté d'Agglomération publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision à modalités allégées du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci).

Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum d'un mois.

4 – L'approbation de la révision à modalités allégées

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision à modalités allégées du PLU est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les corrections procèdent de l'enquête publique (L.153-21 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la révision à modalités allégées du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

L'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département [...] Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

A NOTER : la publication, prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R.153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

5. LE CONTENU DU DOSSIER DE REVISION A MODALITES ALLEGÉES

Conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- > **Une note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la révision à modalités allégées. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - La pièce écrite du règlement d'urbanisme.
 - La pièce graphique du règlement d'urbanisme.

6. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE REVISION A MODALITES ALLEGEEES

La procédure de révision à modalités allégées est élaborée conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision allégée du plan local d'urbanisme, le projet de révision allégée arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R.153-12

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision allégée en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique



Partie 1

La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

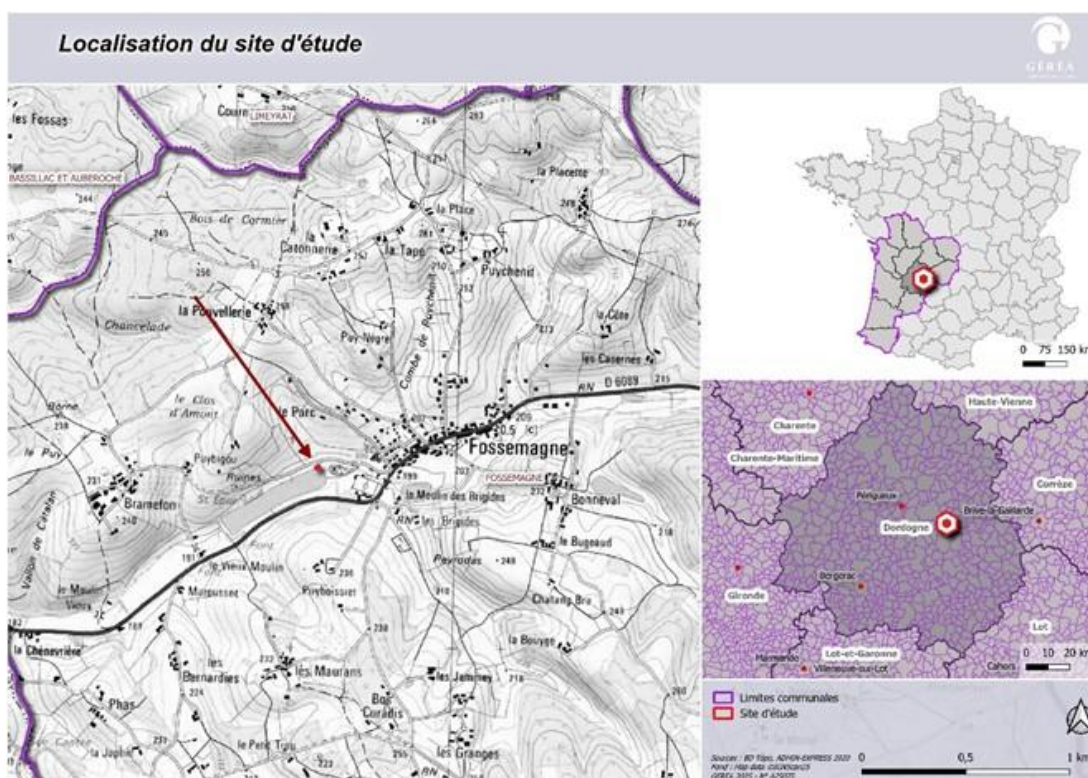
1. Le territoire communal	17
2. Présentation du site concerné par l'évolution du plan de zonage	19
3. État initial de l'environnement	24
4. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	42
5. La motivation de la révision à modalités allégées.....	48
6. Les remaniements apportés au dossier de plu par la révision à modalités allégées	51

Cette première partie de la présente notice précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune de Fossemagne dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Il expose, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de **Fossemagne**, située dans le département de la **Dordogne**, s'inscrit au cœur du **Périgord Noir**, territoire reconnu pour la richesse de son patrimoine naturel, paysager et culturel. De caractère essentiellement rural, Fossemagne se distingue par un cadre de vie préservé, marqué par des paysages bocagers, des espaces boisés et une occupation du sol largement tournée vers l'agriculture et les activités de plein air.



Malgré sa taille modeste, la commune bénéficie d'une **situation géographique favorable**, à proximité de pôles plus structurants tels que **Thenon**, **Montignac-Lascaux** et **Périgueux**, qui assurent une complémentarité en matière d'emplois, de commerces et de services. Fossemagne s'inscrit ainsi dans une dynamique territoriale à la fois résidentielle et touristique, en lien avec l'attractivité globale du Périgord Noir.

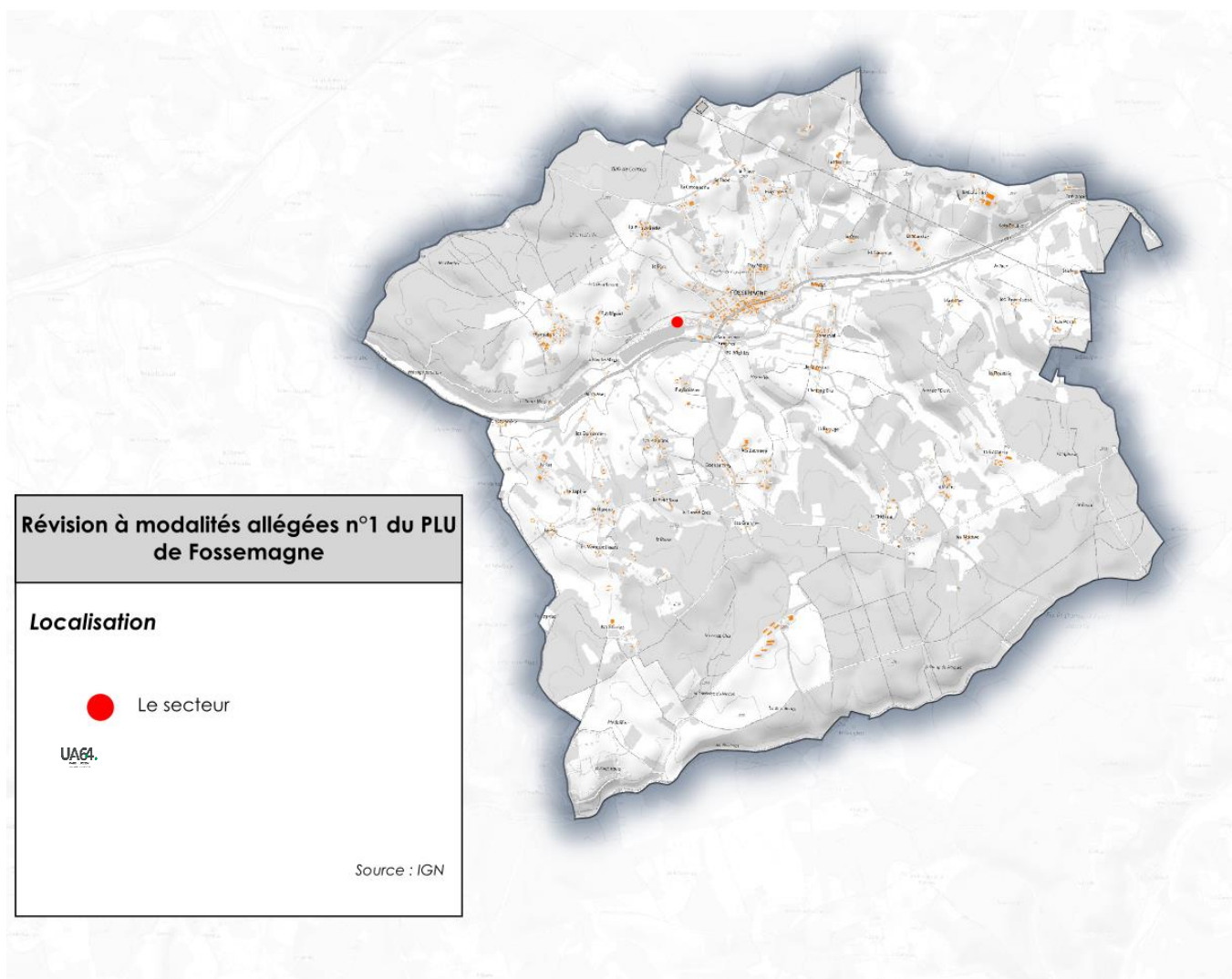
L'**offre touristique** constitue un axe important du développement communal. La commune accueille des **équipements de tourisme de plein air**, dont un camping structurant, participant à l'accueil saisonnier de visiteurs et à la valorisation du territoire. Cette offre est renforcée par la proximité immédiate de sites touristiques majeurs de la Dordogne, tels que les grottes ornées, les châteaux, les villages de caractère et les itinéraires de randonnée. Fossemagne s'inscrit ainsi dans un réseau touristique attractif, fondé sur la découverte de la nature, du patrimoine et des savoir-faire locaux.

L'**offre commerciale et de services** présente sur la commune reste volontairement limitée et adaptée à son échelle, mais répond aux besoins de la population permanente et des visiteurs. Elle repose principalement sur des **activités de proximité et de services**, complétées par des équipements associés aux activités touristiques, contribuant à l'animation locale et à l'économie communale. Cette offre s'appuie en complémentarité sur les centralités voisines, permettant un accès élargi aux commerces, services et équipements structurants.

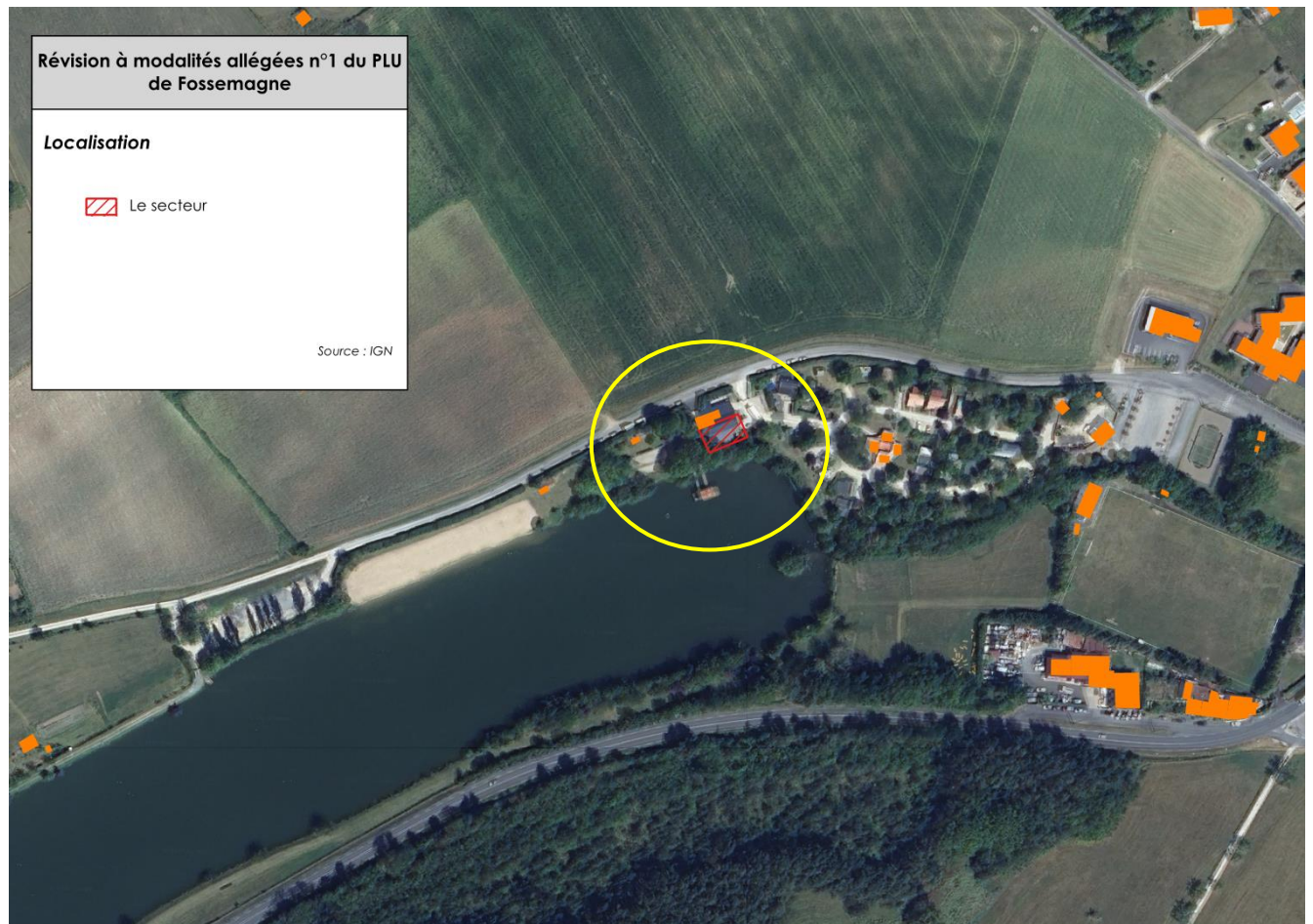
La commune veille ainsi à maintenir un **équilibre entre préservation du cadre naturel, développement maîtrisé des activités économiques et accueil touristique**, en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme. Le développement des équipements et services liés au tourisme, lorsqu'ils sont proportionnés et intégrés à leur environnement, participe à la vitalité du territoire sans remettre en cause son identité rurale.

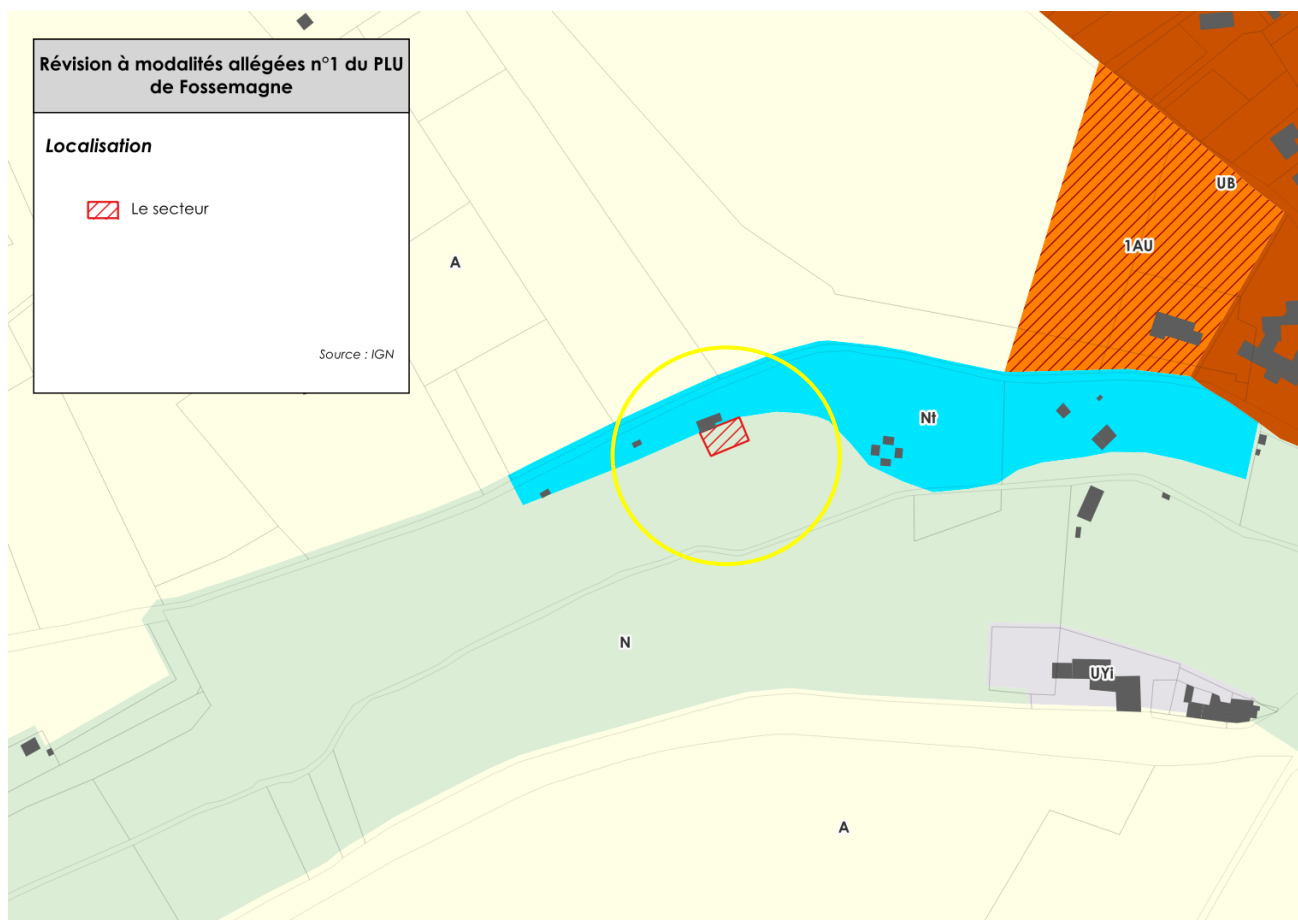


2. PRESENTATION DU SITE CONCERNE PAR L'EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE



Localisation du site





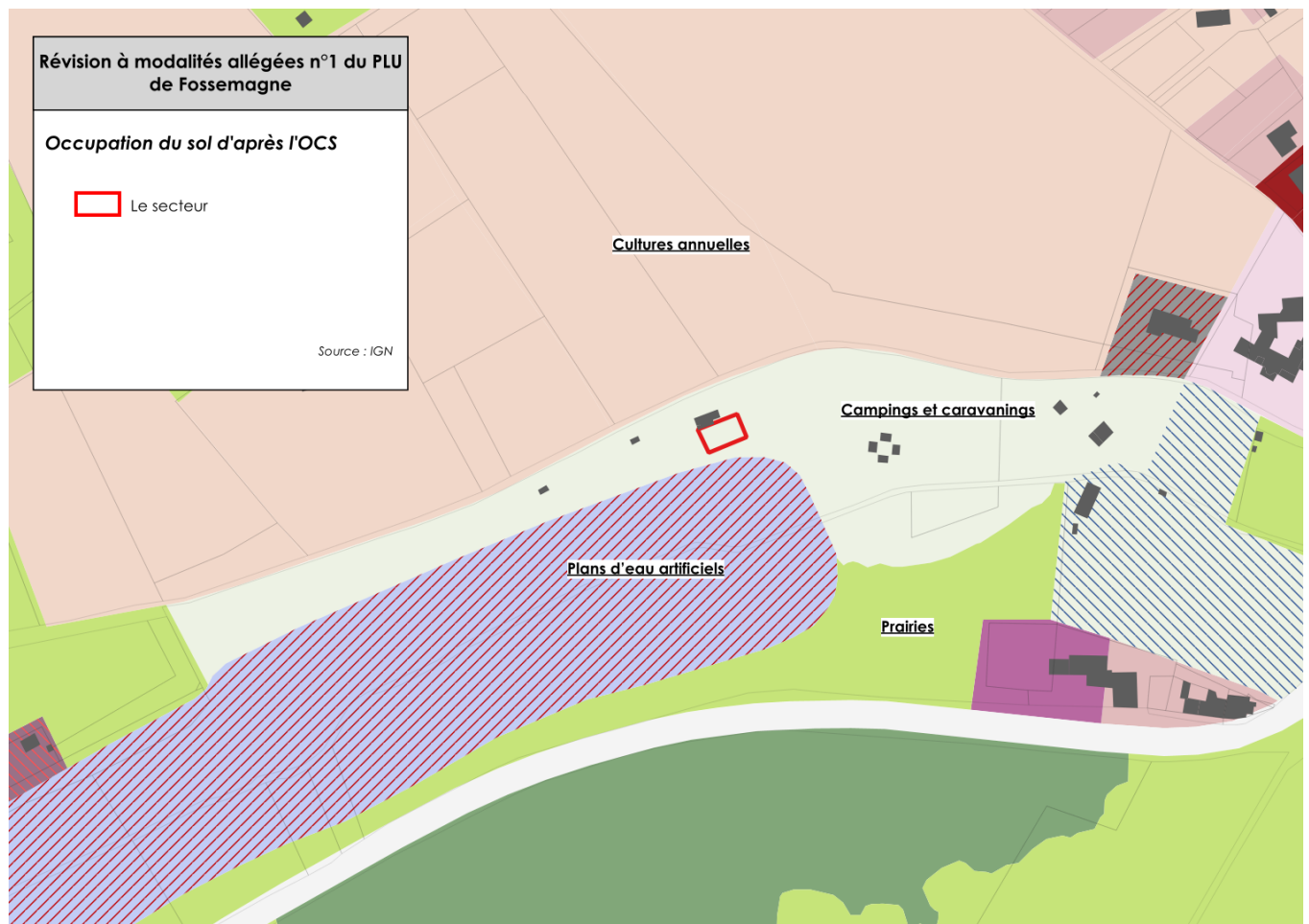
Le périmètre concerné par la présente procédure porte sur une partie de la parcelle cadastrée E 1087, d'une superficie totale de **32 771 m²** (3,27 ha). Le secteur faisant l'objet de la révision allégée n° y couvre qu'une surface d'environ **264 m²**.

Le site est situé à environ **320 mètres** à l'Ouest du bourg de Fossemagne, le long de la route André Delage, au lieu-dit « Les Prés de Fossemagne ».

D'après l'OCS de la Nouvelle-Aquitaine (Référentiel régional d'occupation du sol à grande échelle 2020), le site est considéré comme artificialisé (campings et caravanings).

Il s'inscrit au sein du complexe touristique en activité de la vallée du Manoir comprenant également un terrain de camping de 35 emplacements, implanté sur une superficie totale de 9 hectares et accueillant chalets, mobil-homes et emplacements nus, complété par une plage privée aménagée en bord d'étang.

La présente révision à modalités allégées vise à y régulariser un aménagement déjà réalisé, à savoir l'extension du restaurant existant par la création d'une terrasse couverte, aménagée dans le prolongement du bâtiment principal.





Le bâtiment concerné après travaux

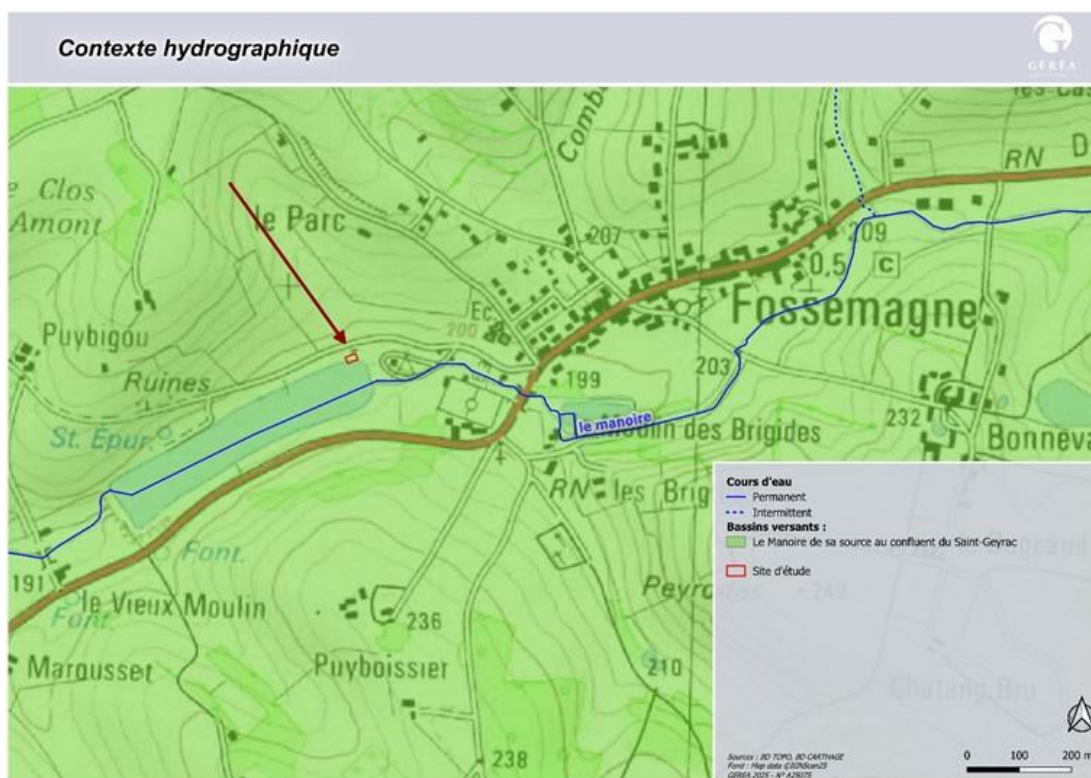


3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Le milieu physique

La commune de Fossemagne est positionnée à une vingtaine de kilomètres à l'Est de Périgueux. Rattachée à la Communauté de communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir, elle est entourée par les communes de Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac et Bars au Sud, Milhac-d'Auberoche et Saint-Antoine-d'Auberoche à l'Ouest, Limeyrat et Ajat au Nord ainsi que Thenon à l'Est. Le territoire est traversé d'Est en Ouest par la RD 6089 qui est le principal axe de desserte de la commune, voie reliant Périgueux à Terrasson-Lavilledieu puis à Brive-la-Gaillarde.

Fossemagne est une commune rurale, faisant partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité établie par l'INSEE. Outre le bourg, la commune est constituée de nombreux hameaux et écarts (La Bossenie, Puychenit, les Marroux, Bramefon...). Positionnée au sein du bassin versant du Manoire, l'urbanisation du territoire s'est principalement développée dans la vallée de ce cours d'eau et le long de la principale voie de desserte du territoire qu'est la RD 6089 (ancienne nationale RN 89). La mosaïque de milieux à vocation agricole (cultures et pâtures), en particulier dans les fonds de vallon associés aux massifs forestiers sur les versants, constitue l'un des marqueurs du paysage local.



Contexte hydrographique au niveau du site

3.2. Le milieu naturel

3.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel

3.2.1.1. Les zonages de protection du patrimoine naturel

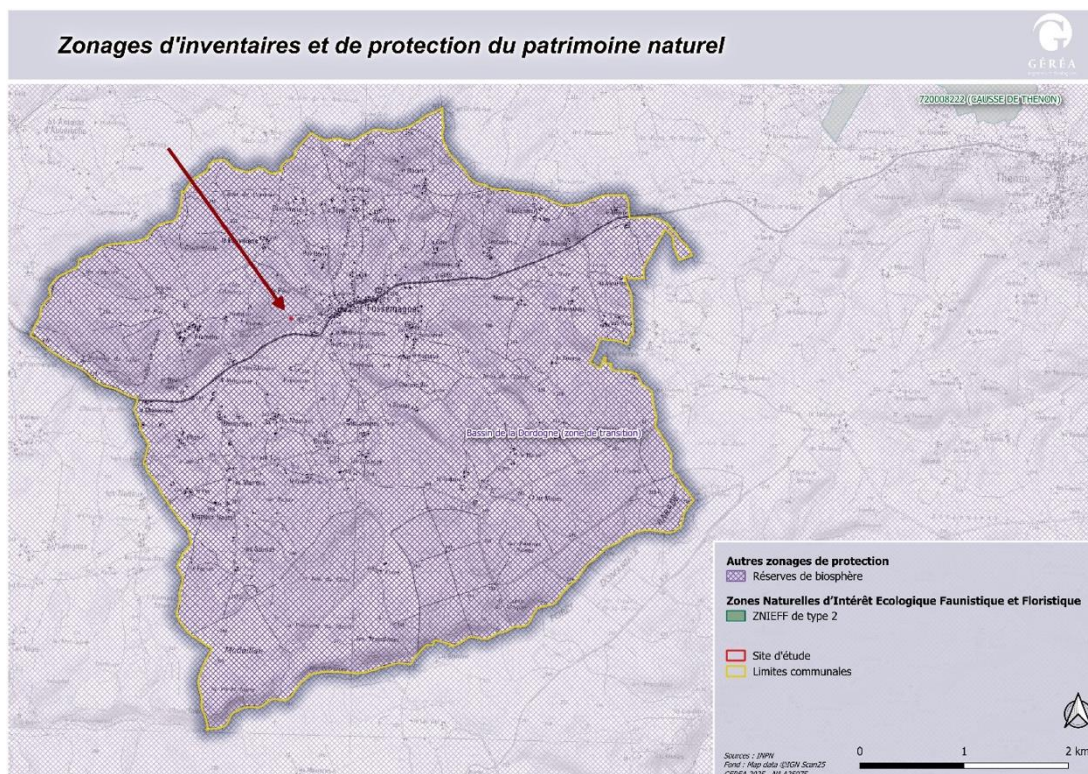
Le territoire communal n'est concerné par la présence **d'aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

De la même manière, **aucune protection foncière** (Espace Naturel Sensible (ENS) ou zone de préemption associée (ZPENS), sites gérés par le Conservatoire du Littoral, le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN), ...) n'est à mentionner sur la commune.

Le territoire communal n'est directement concerné par la présence **d'aucun site Natura 2000**, que ce soit Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitats ou d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux.

En matière de zonages d'inventaire, **aucune Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 ou de type 1** n'est répertoriée sur le territoire communal. De même, aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est à signaler.

Fossemagne se révèle par contre intégralement concernée par la « **réserve de biosphère Bassin de la Dordogne** », le territoire étant **intégralement inclus dans l'aire de transition de la réserve**. La zone de transition constitue la partie de la réserve au sein de laquelle la majorité des activités sont autorisées, permettant d'assurer un développement économique et humain socio-culturellement et écologiquement durable.

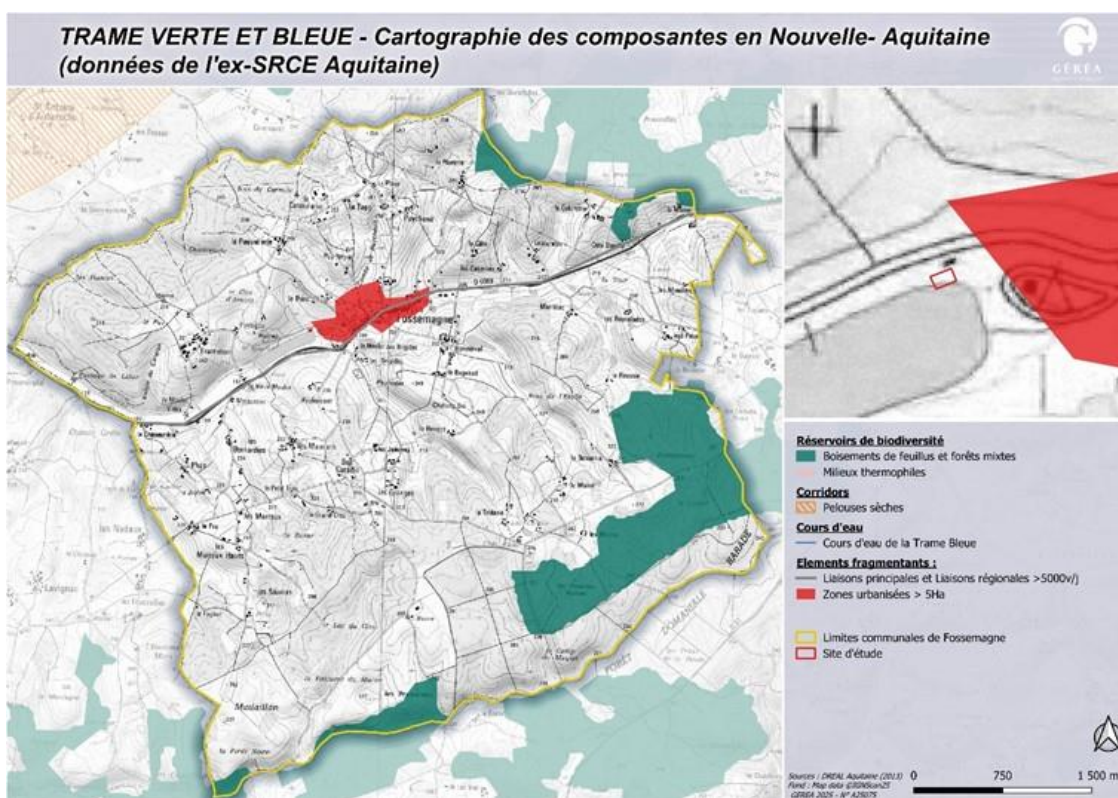


Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel.

3.2.1.2. La Trame Verte et Bleue

A l'échelle régionale, l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine fait état de la présence sur le territoire communal de massifs boisés constituant **des réservoirs de biodiversité d'échelle régionale de la trame « boisements de feuillus et forêts mixtes »**. Eu égard à la localisation du site objet de la procédure, à proximité immédiate du bourg reconnu comme un élément fragmentant, celui-ci ne se révèle absolument pas concerné par ce réservoir.

A l'échelle locale, le Manoire, à l'instar de tous les cours d'eau du département, constitue un corridor écologique aquatique de la trame bleue. Ce point sera prochainement décliné dans le SCoT du Périgord Noir et le PLUi intercommunal, tous deux en cours d'élaboration à l'heure de la rédaction de ce document, et pour lesquels aucune cartographie de trame verte et bleue intercommunale n'est disponible ou diffusable. Il convient néanmoins de mentionner que les différents aménagements anthropiques (étangs, remblais, barrage...) sur le lit du cours d'eau, ainsi que les conséquences du réchauffement climatique influent sur la qualité de ce corridor écologique. Il n'est pas rare de constater pendant les périodes estivales un assèchement du cours d'eau au niveau de la commune de Fossemagne.

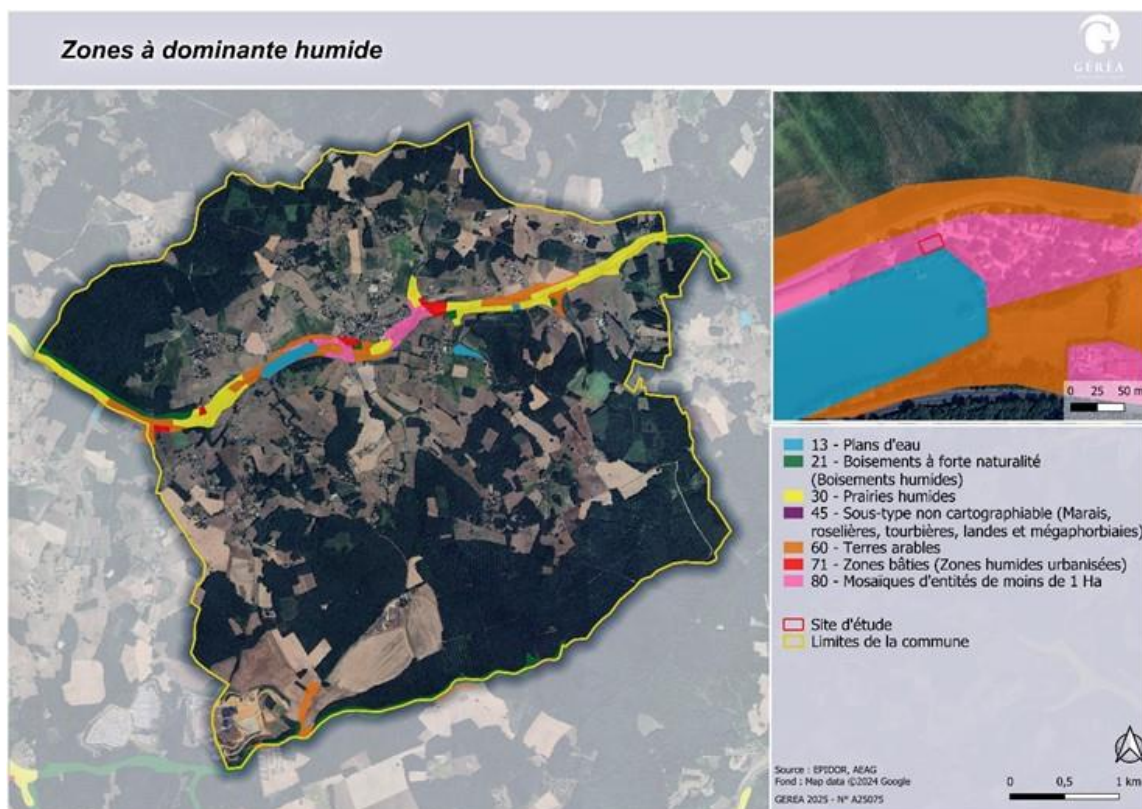


Trame verte et bleue régionale

3.2.1.4. Les zones humides bibliographiques

En lien avec son positionnement au sein de la vallée du Manoire, le site d'étude ressort logiquement comme présentant des potentialités de présence de zones humides. Or, l'analyse des photographies aériennes permet de mettre en évidence que le site du camping du Manoire a été aménagé depuis plusieurs dizaines d'années.

Le périmètre de la procédure de révision à modalités allégées développée ici est strictement limité au périmètre de l'extension du bâtiment dédié à l'accueil du restaurant déjà aménagée sans qu'il ne recouvre d'espace de pleine terre non aménagé.



Zones humides issues de la bibliographie.

3.3. Les risques naturels et technologiques

Vis-à-vis des risques naturels et technologiques, la commune de Fossemagne est directement concernée par :

- > **Risque inondation par débordement de cours d'eau ;**
- > **Risque inondation par remontées de nappes phréatiques ;**
- > **Aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles ;**
- > Absence mouvement de terrain répertorié ;
- > **Présence de cavités souterraines ;**
- > **Risque feux de forêt (absence de PPRIF en vigueur sur le territoire) ;**
- > Risque tempête, répertorié au niveau départemental ;
- > Risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone de sismique 1 (très faible) ;
- > Risque radon de catégorie 1 (la plus faible) sur l'ensemble de la commune ;
- > Risques industriels : aucune installation classée, absence de site pollué, mais on note la **présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses référencée sur le territoire communal.**

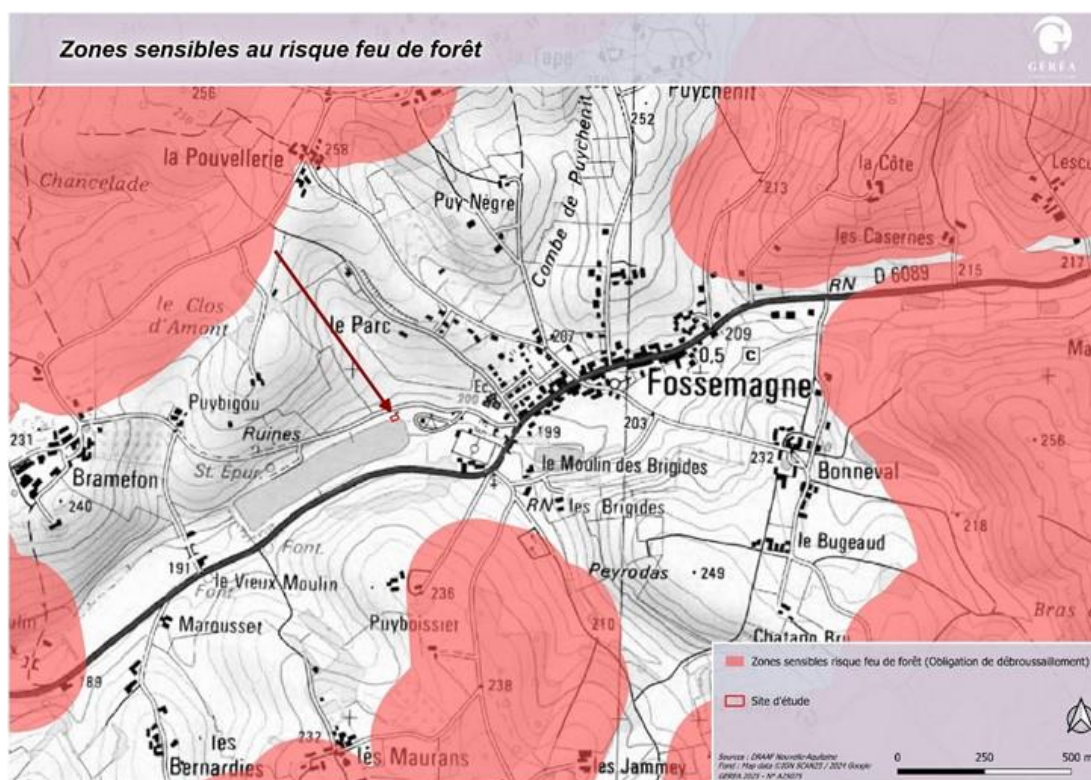
Les risques en gras sont détaillés ci-après.

3.3.1. Le risque feu de forêt

En raison de la forte couverture forestière du secteur, le territoire est particulièrement sensible au risque feux de forêt. Le département de la Dordogne est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 mètres autour du massif à maintenir en état débroussaillé).

La cartographie qui suit, illustre l'emprise théorique des Obligations Légales de Débroussaillage, dites « OLD », sur le territoire communal et plus précisément au niveau du site étudié.

Le site objet de la présente procédure est positionné à l'écart des massifs forestiers du territoire et éloigné de plus de 200 mètres de ces derniers. Le site est donc non soumis de facto à l'application des Obligations Légales de Débroussaillage.



Zones sensibles au risque feu de forêt

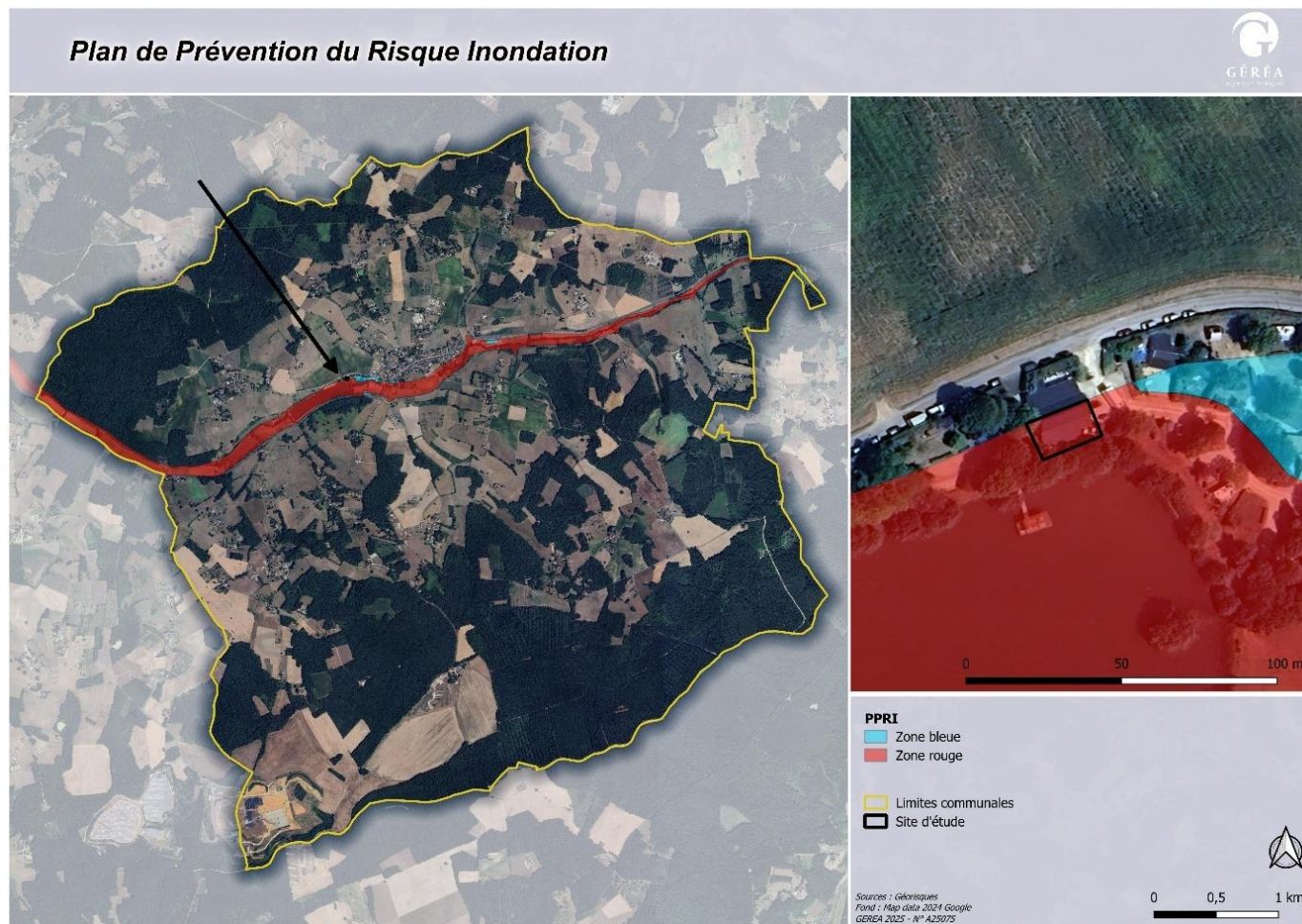
3.3.2. Le risque « inondation »

3.3.2.1. Débordement de cours d'eau

a) Le PPRI du Manoire

En lien avec la présence du Manoire qui draine le territoire communal, la commune de Fossemagne est soumise à l'application d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 6 avril 2012. Le site, objet de la présente procédure, se révèle directement sujet à ces phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau comme l'atteste la

cartographie qui suit superposant les limites de ce dernier avec le plan de zonage du PPRI applicable.



Le périmètre de l'extension du bâtiment d'ores et déjà aménagé est sans ambiguïté intégralement positionné au sein de la zone rouge du PPRI applicable. L'engagement de la procédure de révision à modalités allégées a été l'occasion de lancer des études spécifiques visant à évaluer précisément l'incidence induite par la présence de ce nouvel aménagement en zone inondable et sa compatibilité avec le PPRI applicable.

b) Évaluation de la compatibilité de l'extension avec le PPRI du Manoire

Eu égard aux sensibilités inhérents à cet aménagement irrégulier réalisé sur le territoire de la commune de Fossemagne, la Communauté de communes s'est rapprochée du Service Eau Environnement Risques (SEER) de la DDT 24 afin de l'aider à évaluer les incidences de la construction sur l'accroissement potentiel des risques d'exposition de la population à cet aléa.

Des relevés topographiques ont été réalisés par la société Terra Conseils Expertises et ont servi de base à l'évaluation des cotes de référence à respecter, en conformité avec le PPRI applicable.

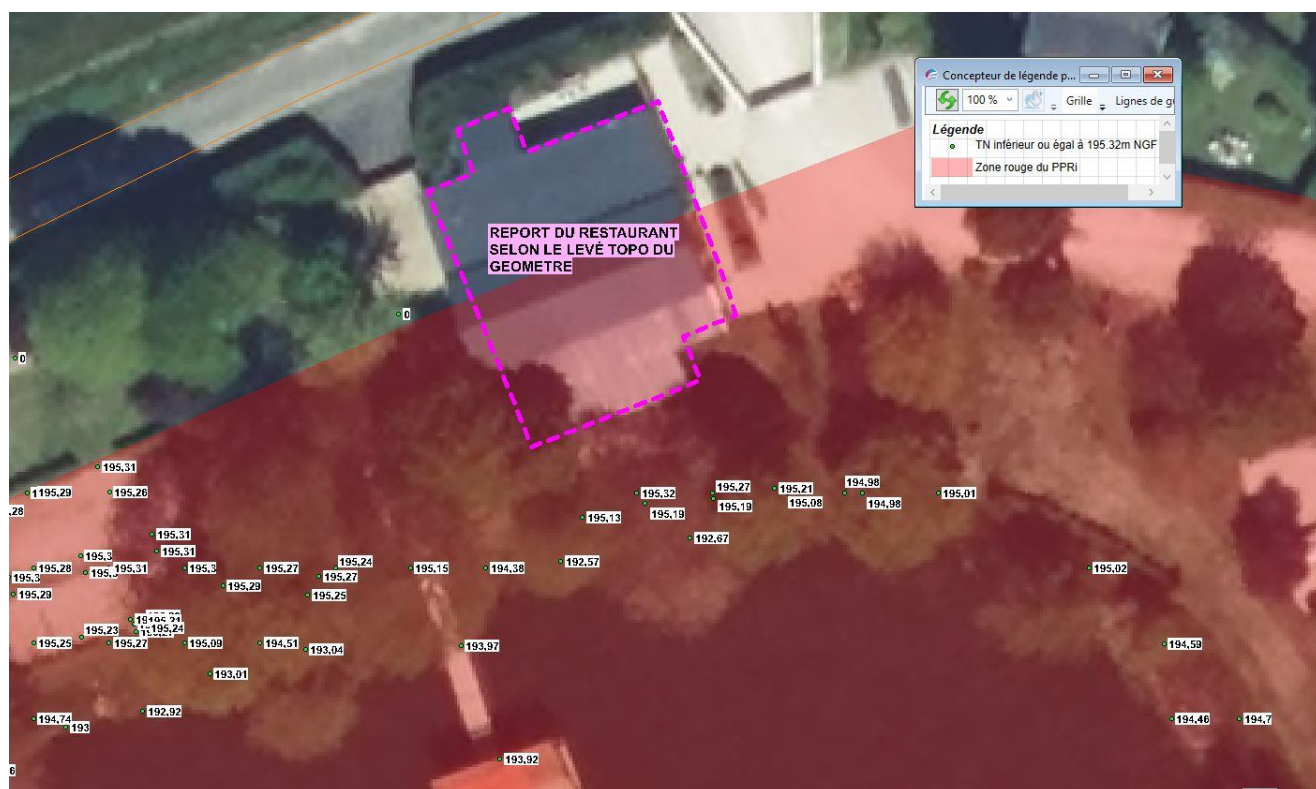
Le calcul, pour établir la cote à respecter, se fonde sur la pente entre l'isocote à 270,10 m en amont de la construction (197,20 m NGF) faisant l'objet du litige et celle se trouvant 3 363 m en aval sur la commune de Saint-Antoine-d'Auberoche (172,50 m NGF). Il en résulte une pente

moyenne de 0,734%. Cette méthode, approximative, a permis avec un regard critique d'estimer la cote à respecter à 195,32 m NGF.

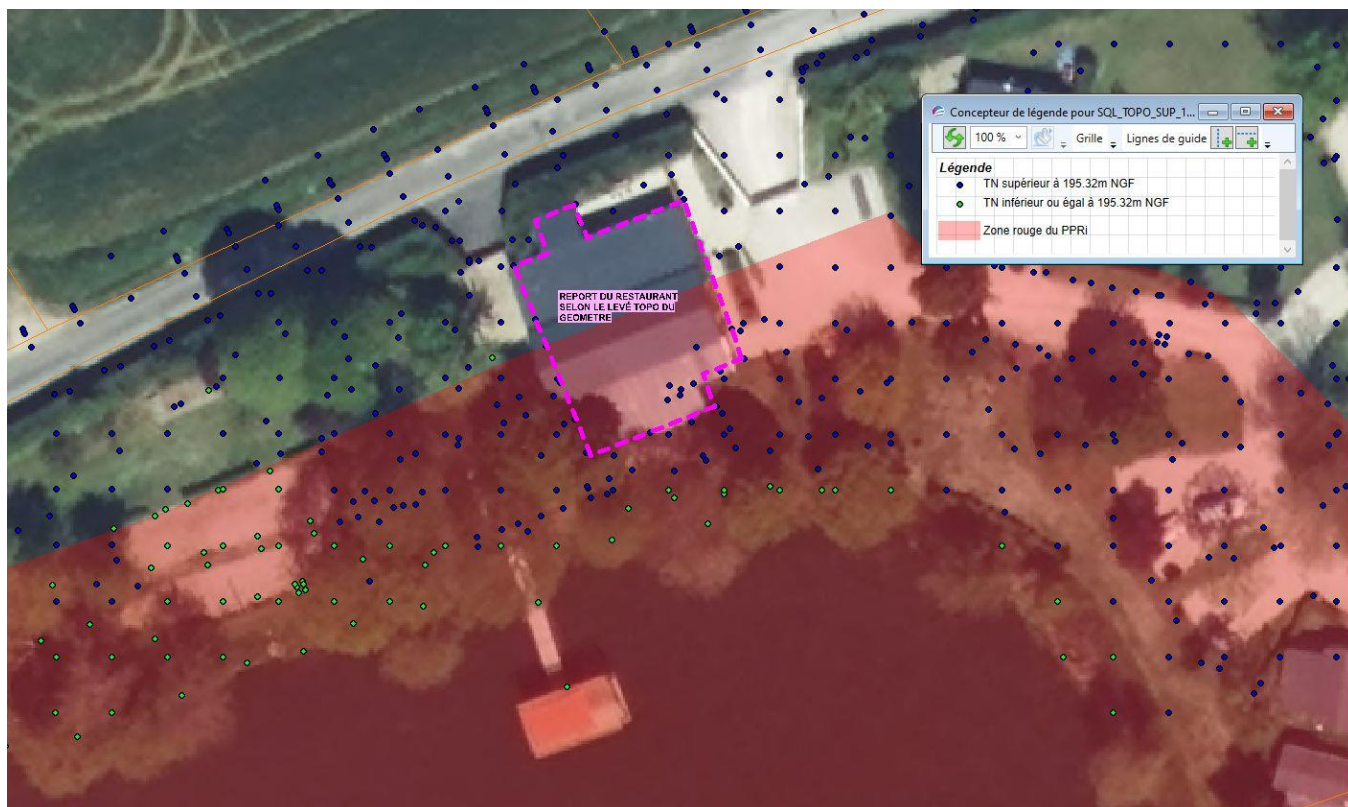
La forte densité des points topographiques, tant dans le bâtiment que les terrasses et le terrain environnants, permet une analyse sans ambiguïté de l'exposition de la construction à la crue de référence du PPRI.

Les points inférieurs ou égaux à la valeur de la cote de hauteur (la plus haute) de 195,32 m NGF ont été extraits.

Les deux figures ci-après démontrent que le bâtiment ainsi que sa terrasse se situent bien au-dessus de la cote de référence du PPRI. Dans ces conditions, cette construction apparaît conforme à la réglementation applicable en matière de risque inondation.



Extrait des relevés topographiques et comparaison avec la cote de référence à respecter de 195,32 m NGF.



Relevés topographiques et comparaison avec la cote de référence à respecter de 195,32 m NGF.

c) Prise en compte du risque inondation

L'implantation de la terrasse se situe à **20 centimètres au-dessus de la limite des plus hautes eaux connues**. Ce choix permet de prendre en compte les recommandations de constructions établies dans le cadre du PPRI du Manoire approuvé le 6 avril 2012, soit la réduction globale de la vulnérabilité des personnes, des biens et activités et d'éviter les effets induits.

La terrasse couverte faisant l'objet de cette procédure de révision allégée visant à la régulariser sur demande des services de l'État n'est pas fermée ni isolée. Cette caractéristique du projet permet donc d'anticiper la survenue d'une crue exceptionnelle, dont la hauteur serait supérieure à celles définies dans le cadre du PPRI approuvé le 6 avril 2012.

3.3.2.2. Par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

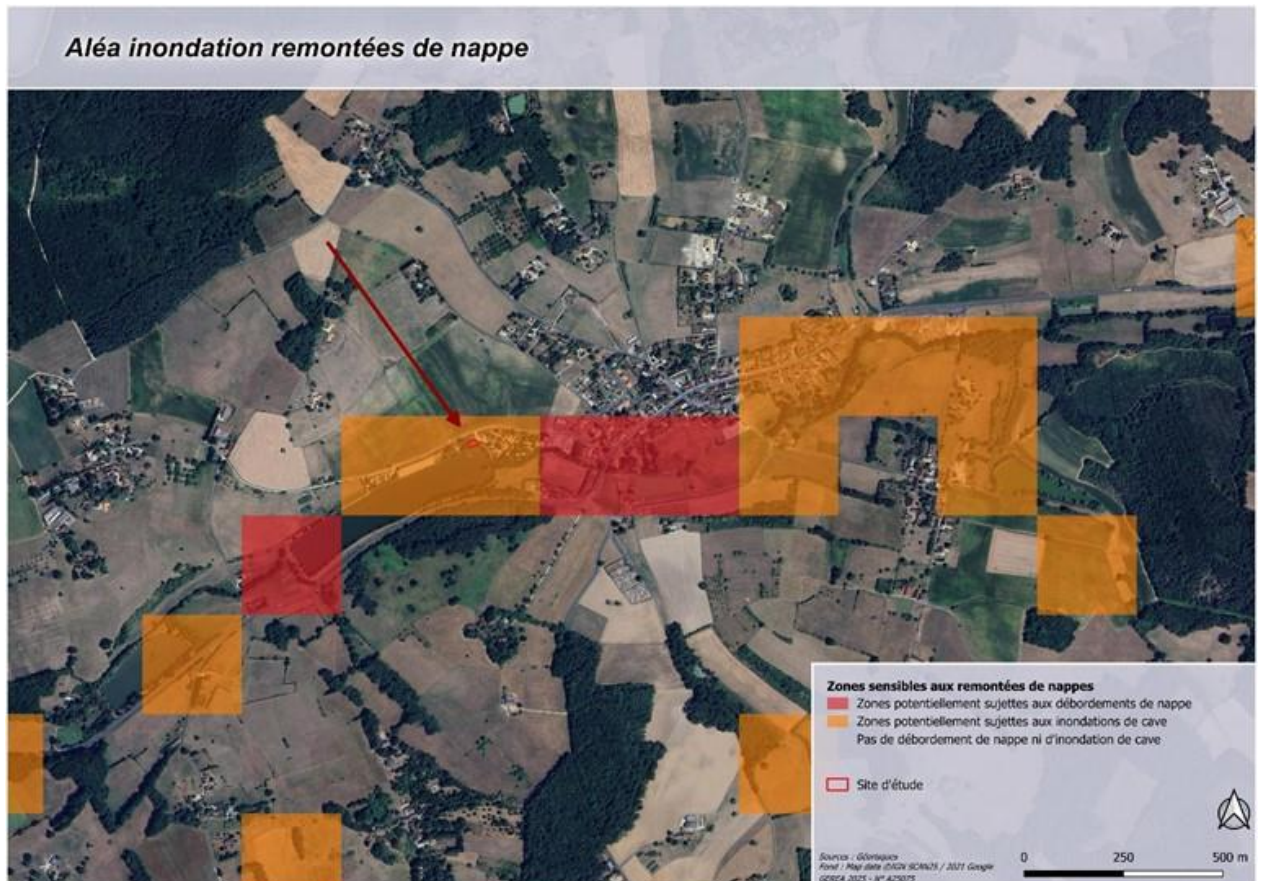
Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe très ponctuellement et aux inondations de cave – l'eau ne dépassant pas le niveau naturel dans le second cas) sont localisés aux abords du réseau hydrographique uniquement.

Le site objet de la présente procédure se révèle localisé aux abords du Manoire, sujets à de potentiels phénomènes d'inondation de cave liés à une remontée de la nappe.



Aléas remontés de nappe.

3.3.3. Le risque mouvement liés au sol

3.3.3.1. Cavités souterraines et mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

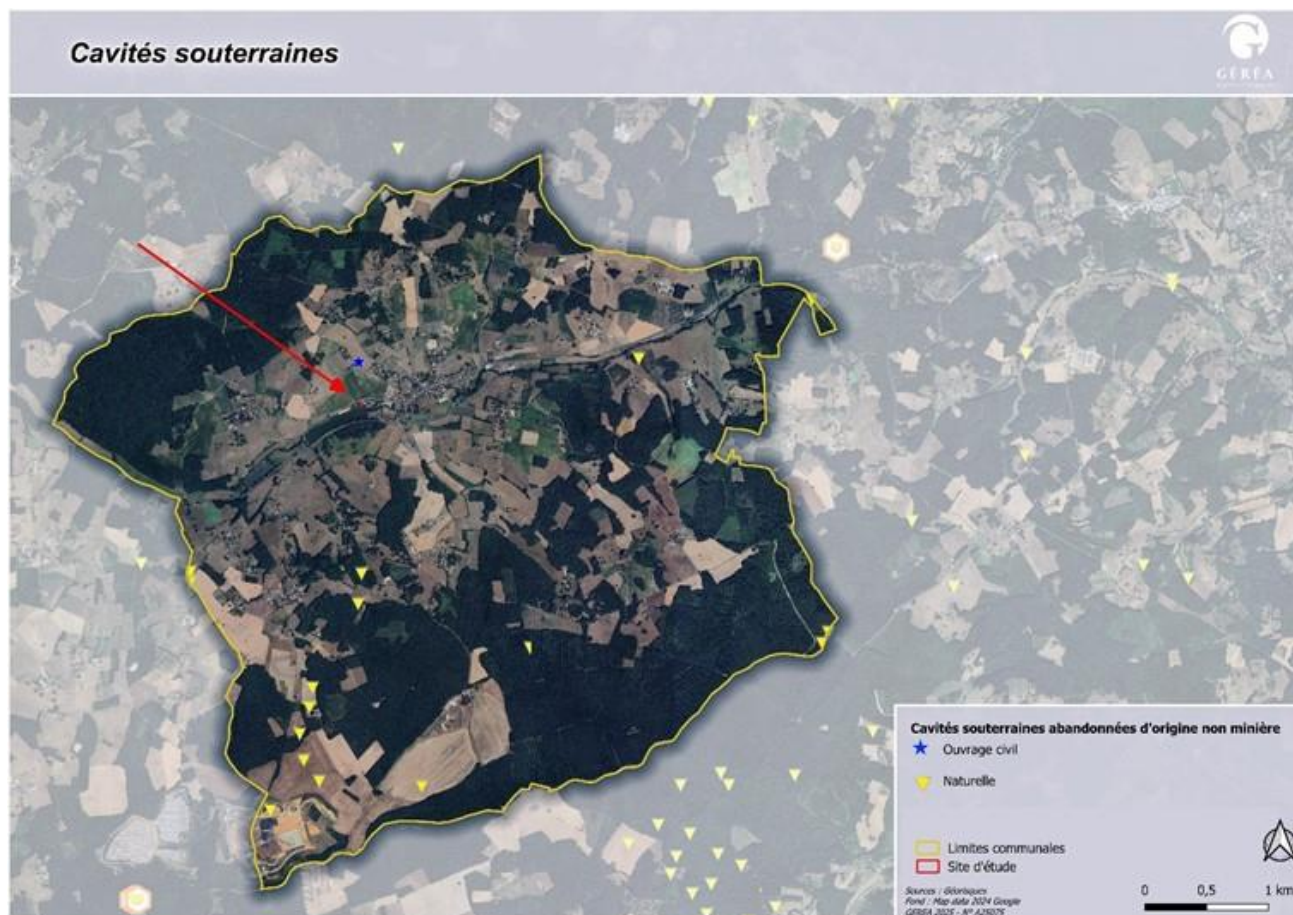
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides.

Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Bien que de nombreuses cavités souterraines, la plupart d'origine naturelle, soient connues sur le territoire communal, aucune n'est connue à proximité du site étudié.

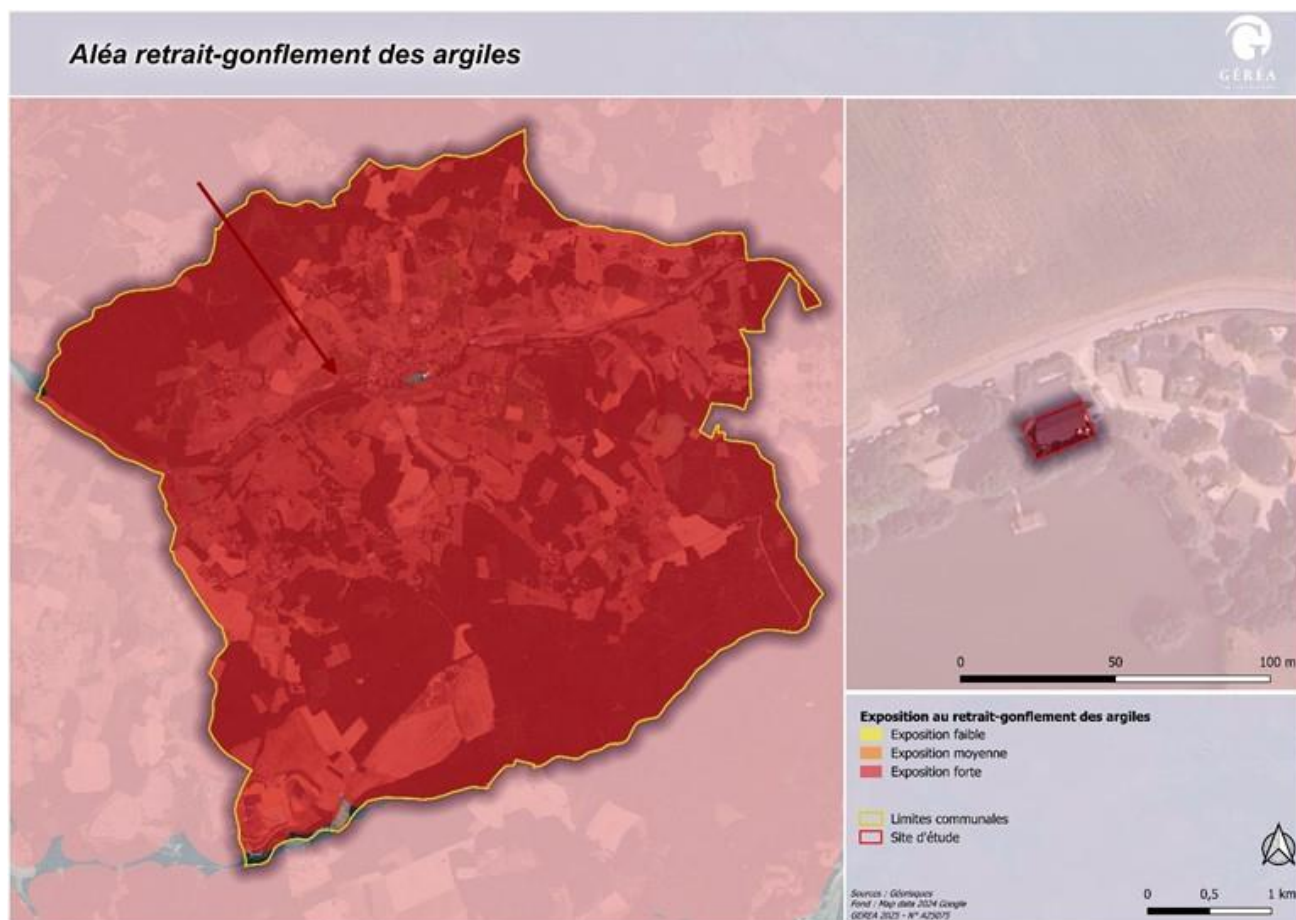


Cavités souterraines.

3.3.3.2. Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

La commune de Fossemagne est exposée au risque naturel majeur « Retrait – Gonflement des argiles ». Elle est soumise à un **aléa fort** sur la quasi-intégralité de son territoire.



Aléa retrait-gonflement des argiles

3.3.3.3. Risque sismique

La commune est soumise à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

3.3.4. Les risques technologiques

3.3.4.1. Transport de matières dangereuses

Le Nord du territoire communal est traversé par deux canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la société NaTran :

- > DN150 Eyliac-Les Farges-Le Lardin ;
- > DN250 Doublement Thenon-Les Farges.

Le site objet de la présente procédure est positionné à l'écart de ces ouvrages.



Canalisations de transport de gaz naturel.

3.3.4.2. Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

- > Du **risque radon** : la commune de Fossemagne est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

3.3.5. Les nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées ».

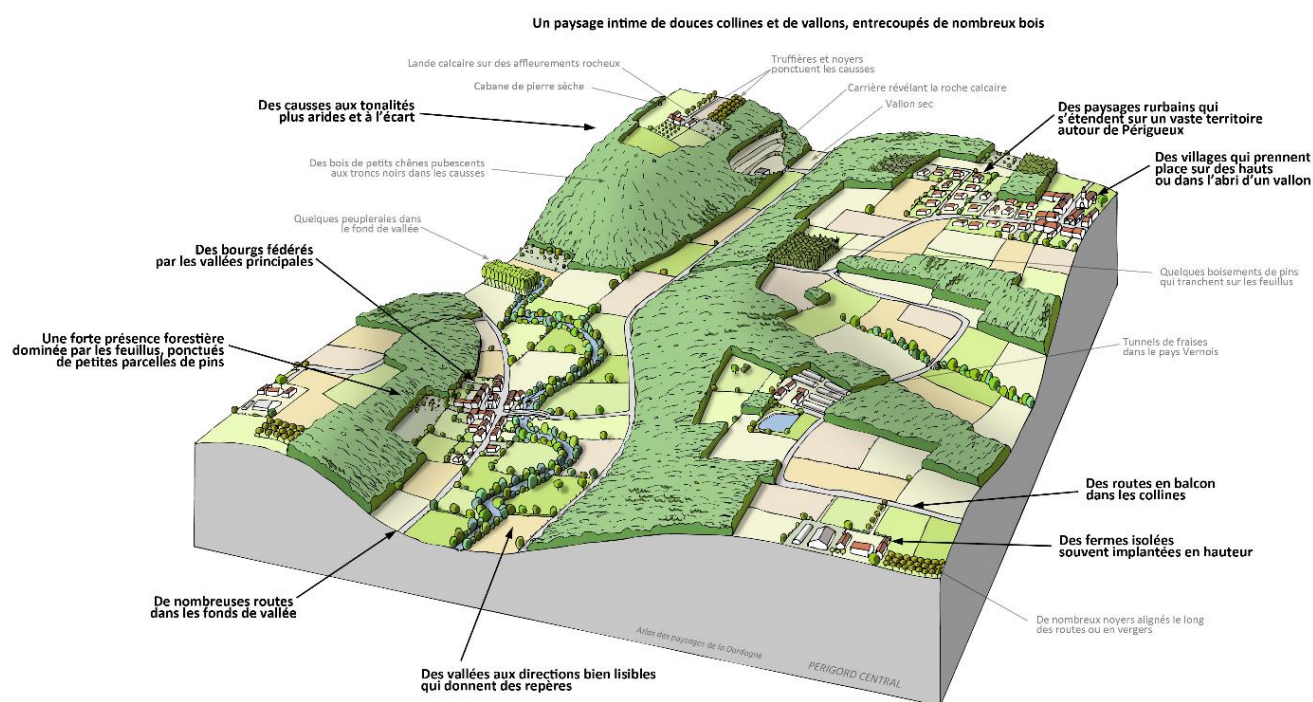
Les dispositions retenues pour le département de la Dordogne, selon l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, ne désignent

sur la commune de Fossemagne aucun axe routier de cette nature. La Commune n'est, par ailleurs, concernée par aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

3.4. Paysage et patrimoine

3.4.1. Le contexte local

Dans le cadre de la Convention européenne du paysage entrée en vigueur en France le 1^{er} juillet 2006, renforcée par la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, un atlas des paysages de la Dordogne a été élaboré sous maîtrise d'ouvrage de l'État et publié en 2020. Les paysages du département s'organisent en 8 grands ensembles paysagers. La commune de Fossemagne est intégralement située au sein de l'entité dite du **Périgord central, dans sa partie orientale**. Elle présente un paysage vallonné, alternant polyculture et boisements. La forte présence de bois cloisonne les vues. La vallée du Manoire est rectiligne et ouverte.



Bloc diagramme paysager de l'unité paysagère du Périgord Central (Source : atlas des paysages de Dordogne, 2020).

Le Périgord central se perçoit comme une succession d'ouvertures et de fermetures au fil des vallons et des collines. Les boisements, d'étendues variables, sont très présents et cloisonnent l'espace. Cette organisation offre de petits paysages intimes et se découvre en petites séquences de clairières qui s'ouvrent autour d'un vallon, d'une ferme ou de quelques champs. De temps en temps, une vue plus lointaine s'ouvre, révélant une succession de collines étirées aux horizons forestiers.

En entrant dans le causse, une atmosphère particulière se révèle petit à petit. Les vues se referment un peu plus, les arbres deviennent plus petits, la géologie s'affirme avec les restes de murets ou les affleurements calcaires. Le paysage est plus aride. Ce causse exprime aussi une certaine diversité en fonction du relief, ou encore de l'épaisseur de la terre. Des clairières agricoles plus lumineuses, habitées ou non s'ouvrent par endroits.

3.4.2. L'organisation paysagère du site et de ses abords

Le site objet de la présente procédure de révision à modalités allégées prend place au cœur du complexe touristique en activité de la vallée du Manoire.

Sur ce secteur, a été aménagé un terrain de camping de 35 emplacements sur une superficie totale de 9 hectares où sont répartis des chalets, des mobil-homes et des emplacements nus. Le terrain de camping est complété par un restaurant et une plage privée au niveau de l'étang.



Aperçu aérien du site du camping du Manoire (source : © Google satellite)

Plus précisément, le site est restreint au droit de l'extension déjà réalisée du bâtiment accueillant le restaurant, correspondant à une terrasse couverture en ossature bois.



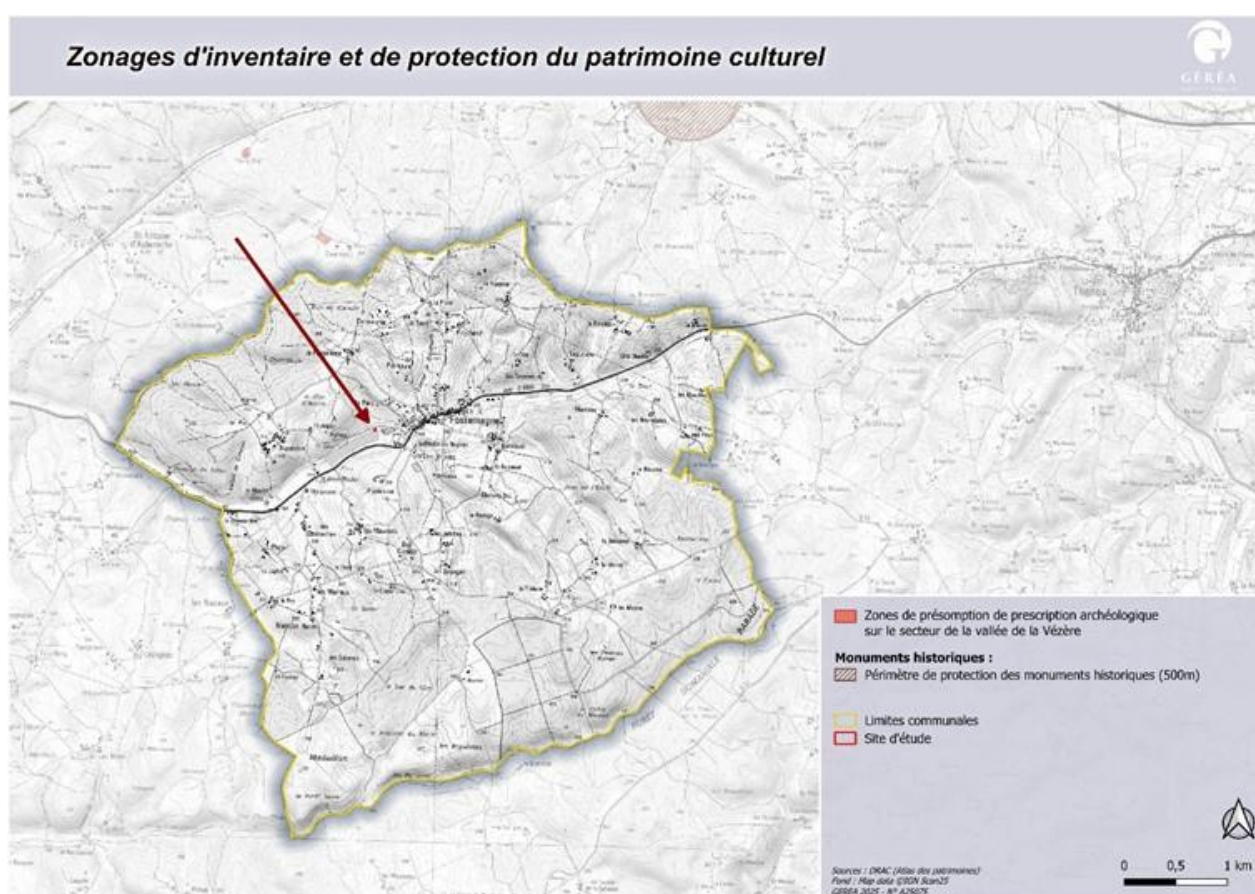
Vue du restaurant ayant fait l'objet d'une extension sous forme d'une terrasse couverte depuis la route André Delage, entrée principale du camping, donnant directement sur le plan d'eau (Source : ©Google Street View).

3.4.3. Le patrimoine bâti historique

La commune de Fossemagne ne dispose d'aucun site classé ou site inscrit au titre du Code de l'environnement sur son territoire. Aucun Site Patrimoine Remarquable (SPR) ou monument historique n'est par ailleurs à mentionner.

3.4.4. Le patrimoine archéologique

En matière de patrimoine archéologique, selon le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Nouvelle Aquitaine, la commune de Fossemagne ne présente aucune zone à risques archéologiques bénéficiant d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sur son territoire.



Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine culturel.

Ainsi, hormis en lien avec l'aire de transition de la réserve de biosphère, le site objet de la présente procédure de révision allégée ne se révèle directement concerné par la présence d'aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.

3.5. Le milieu humain

3.5.1. Le bâti

Le site motivant la révision à modalités allégées est localisé sur l'unité foncière du camping du Manoire.



Vue du restaurant ayant fait l'objet d'une extension sous forme d'une terrasse couverte depuis la route André Delage, entrée principale du camping, donnant directement sur le plan d'eau
(Source : ©Google Street View).

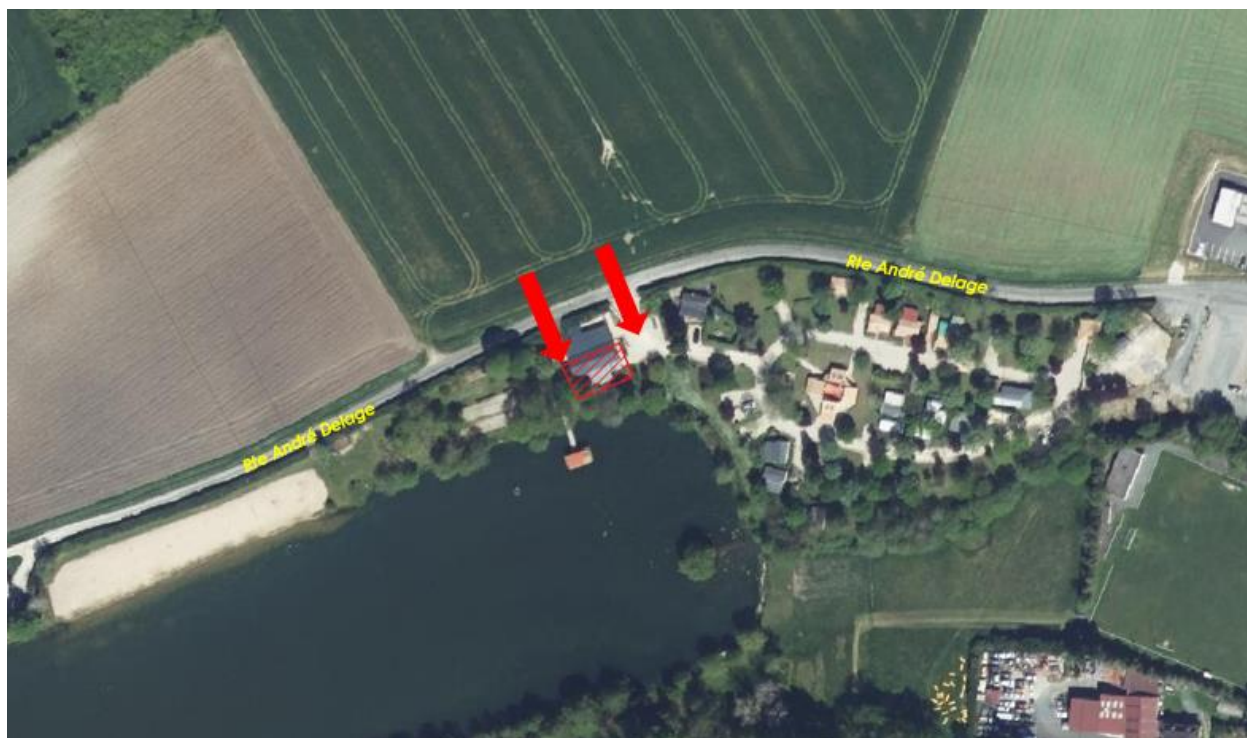


Vue du camping (<https://campingdumanoire.com/>)

3.5.2. Réseaux

3.5.2.1. Le réseau viaire

Le terrain se situe le long de la route André Delage. **L'accès au site s'effectue au 367 route André Delage.**



Dans le cadre de la présente aucun nouvel accès ne sera créé.

3.5.2.2 Les réseaux divers

a) Assainissement

Le bourg **est raccordé au réseau d'assainissement collectif**. La commune dispose d'une station d'épuration sur son territoire, d'une **capacité nominale de 360 équivalent-habitants (EH)** mise en service en mai 2019.

Selon les données 2023 issues du portail sur l'assainissement collectif, la charge maximale en entrée mesurée en 2023 atteignait **183 EH**. Bien que le système de collecte soit sensible aux intrusions d'eaux claires parasites, le point de collecte principal ayant été identifié au niveau de la ZAE pouvant induire des dépassements de la capacité hydraulique nominale de la station, **les rendements épuratoires de la station sont bons et la station fonctionne, notamment d'un point de vue organique, en-dessous de ses capacités nominales** comme l'atteste le tableau ci-après extrait du site de l'Agence de l'eau Adour-Garonne.

Année d'activité 2023

Paramètres	Pollution entrante		Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité		Charge	Concentration
VOL	26 m3/j	47 %		26 m3/j	
DBO5	11 Kg/j	51 %	430 mg/l	99 %	0,1 Kg/j
DCO	26 Kg/j	59 %	1 001 mg/l	96 %	1,1 Kg/j
MES	16 Kg/j		640 mg/l	99 %	0,1 Kg/j
NGL	2,5 Kg/j		99 mg/l	31 %	1,8 Kg/j
NTK	2,5 Kg/j		99 mg/l	97 %	0,1 Kg/j
PT	0,3 Kg/j		14 mg/l	57 %	0,2 Kg/j

Synthèse de l'activité 2023 de la station de Fossemagne (données Agence de l'eau Adour-Garonne).

Le camping du Manoire est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

b) Eaux pluviales

Le territoire est principalement drainé par des fossés agricoles ou des fossés de bord de routes localement busés, il n'existe pas véritablement de réseau d'évacuation des eaux pluviales constitué.

c) Eau potable

L'alimentation en eau potable de Fossemagne est assurée par l'intermédiaire du Syndicat Mixte Eaux Cœur du Périgord.

Le camping du Manoire, dont le restaurant, est d'ores et déjà raccordé au réseau d'adduction en eau potable du territoire sans qu'il n'ait fallu étendre le réseau.



4. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

4.1. L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **le site concerné par la révision à modalités allégées est classé en zone naturelle « N »**.

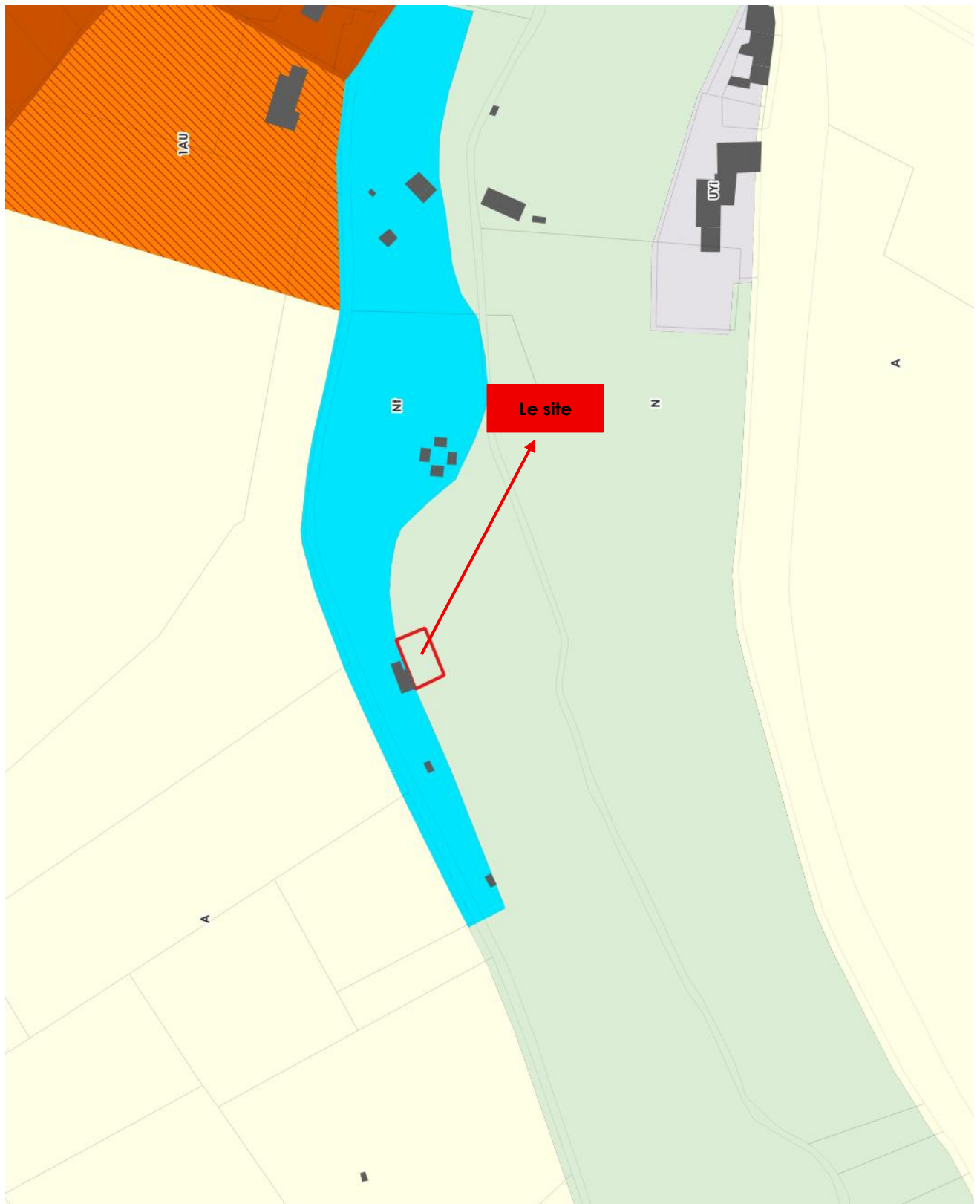
Concernant la zone N, le règlement écrit du dossier de PLU précise :

« La zone Naturelle ou forestière, équipée ou non à protéger. »

Elle comprend **trois secteurs** :

- > **Le secteur Nha** : secteur bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.
- > **Le secteur Nhb** : secteur bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.
- > **Le secteur Nt** : secteur correspondant au centre de loisirs (camping et aire de baignade) de Fossemagne, concerné par les dispositions du PPRI Le Manoire.

En tout état de cause, ce zonage ne correspond pas à la vocation de la parcelle aujourd'hui qui fait partie intégrante du camping. Il est donc judicieux de la rattacher au secteur correspondant, la secteur « Nt ».



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

4.2. Les dispositions du règlement

Notons que la structure du règlement écrit du PLU de Fossemagne est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014. Celui-ci se décline donc en 14 articles.

Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR et de la réforme des destinations du Code de l'urbanisme, intervenue au 1^{er} janvier 2016, le Code de l'urbanisme ne distinguait pas de sous-destinations des constructions. Les documents d'urbanisme, fondés sur les dispositions de l'ancien article R.123-9 du Code de l'urbanisme, définissaient uniquement des destinations générales.

Dans ce cadre, les activités de **restauration** (restaurants, cafés, brasseries, débits de boissons, restauration rapide) relevaient de la **destination « commerce »**, au même titre que l'ensemble des activités commerciales accueillant du public. Il n'existait pas de distinction réglementaire nationale entre commerce de détail et restauration.

Pour ce qui est du règlement en vigueur, ce sont les articles N1 « *occupations et utilisations des sols interdites* » et N2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » qui définissent les constructions et opérations autorisées dans la zone.

L'article N1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose ainsi que :

« Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :

- *des travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes.*
- *de celles admises sous condition à l'article N2, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière (à l'exclusion d'habitation)*

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI - Le Manoire » (cf. annexe 6.1), sont interdites toutes occupations ou utilisation du sol (travaux, constructions, clôtures laines, installations et activités de quelque nature qu'elles soient, etc.), tout aménagement (exhaussement de sol...) à l'exception de ceux visés à l'article 2. Est en particulier interdit :

- *la création de logement supplémentaire*
- *la construction d'une nouvelle station d'épuration excepté en cas d'impossibilité technique dument justifiée, où une autorisation peut être accordée par le service compétent s'il est justifié par le pétitionnaire de la comptabilité du projet avec le maintien de la qualité des eaux et de sa conformité à la réglementation des zones inondables, notamment en veillant à maintenir la station d'épuration hors d'eau et à en permettre son fonctionnement normal.»*

Cet article renvoie à l'article N2. **Il est donc nécessaire de se référer à cet article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » pour comprendre comment est éventuellement traitée la destination « commerce » dans la zone N.** Sur ce point, sans entrer dans le mot à mot, l'article réglemente principalement :

« Dans les secteurs Nha et Nhb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics ;
- de ne pas nuire à une activité forestière ;
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt.

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable, peuvent être admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel ;
- la modernisation des terrains de campings, de caravanning, PRL y compris leur extension et la construction de locaux annexes pour l'accueil, les sanitaires et le stockage de matériel ;
- les aires de jeux et de sports les haltes nautiques et bases de canoés ;
- les aires de stationnement.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol admises sous condition au règlement du PPRI « Le Manoir » (cf. annexe 6.1).

Le règlement n'autorise pas explicitement une construction ou une activité à usage de commerce en zone N, ni en Nha/Nhb, ni en Nt.

Aussi, après lecture attentive, les dispositions actuelles du règlement de l'article N2, pour la zone N proprement dite et ses différents secteurs, seule le secteur « Nt » permet implicitement des équipements de service liés au camping, dont une restauration accessoire, à condition de l'encadrer strictement.

En toute logique, pour régulariser le bâtiment, son emprise demande donc à être extraite de la zone N proprement dite pour être prise en charge par un zonage spécifiquement adapté à la nature de l'opération et du terrain, soit le secteur « Nt ».

De plus afin de rendre la règle moins implicite le règlement du secteur « Nt » doit être complété afin d'autoriser clairement les commerces et la restauration accessoire.

4.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Parmi les 5 orientations politiques¹ portées par le PADD du PLU en vigueur, **une seule d'entre elles doit être examinée pour s'assurer que n'existent pas d'incompatibilités entre elle et le projet.**

¹ - Orientations concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les loisirs.

- Orientations concernant le développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique.

- Orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit, plus précisément de l'orientation n°1 « Orientations concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les loisirs », dans la mesure où le projet concerne le site du camping.

Cette orientations précise en conclusion :

« Il n'y a pas de projets de nouveaux équipements sportifs, culturel ou de loisirs. L'objectif est de conforter et d'améliorer les équipements existants. »

Dans la mesure où la présente révision à modalités allégées est conduite pour régulariser un projet visant à améliorer l'accueil du camping, elle apparaît compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

4.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site de projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation.

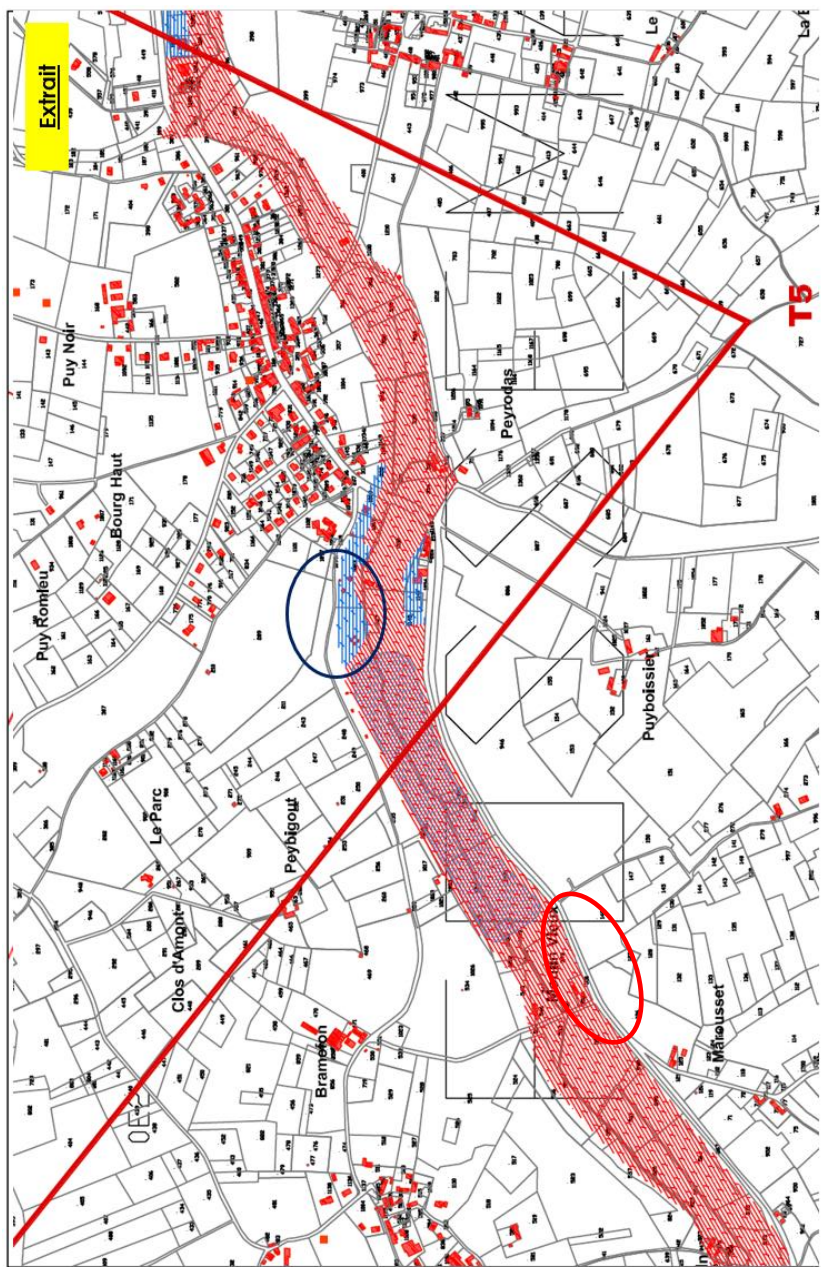
4.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- > Servitude A1 : Servitudes relatives à la protection des Bois et Forêts soumis au régime forestier.
- > Servitude I3 : Servitude relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- > Servitude I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- > Servitude PM1 : Servitudes relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.
- > Servitude T5 : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage.

Toutefois, le site est uniquement concerné par la servitude PM1, comme indiqué dans la partie relative aux risques. S'agissant d'une régularisation, aucune incidence n'est prévue.





5. LA MOTIVATION DE LA REVISION A MODALITES ALLEGEEES

5.1. Le contexte

Le **Camping du Manoire**, implanté sur la commune de **Fossemagne**, constitue un équipement touristique structurant à l'échelle communale et intercommunale. Situé dans un environnement naturel et paysager de qualité, au cœur du Périgord Noir, le site accueille une activité de camping de plein air reposant sur des emplacements dédiés à l'hébergement touristique ainsi que sur des hébergements locatifs légers. Le camping s'organise autour d'un plan d'eau aménagé, support d'activités de loisirs, et dispose d'équipements nécessaires à l'accueil du public.

Dans le cadre du fonctionnement et du développement de cette activité touristique, un **espace de restauration** a été réalisé au sein du camping afin de répondre aux besoins des campeurs et, plus largement, des usagers du site. Cette activité de restauration constitue un **service complémentaire et indissociable de l'usage principal de camping**, contribuant à la qualité de l'accueil, à l'attractivité du site et au maintien d'une offre touristique adaptée aux attentes des visiteurs.

Toutefois, le **règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme** ne permet pas explicitement l'implantation d'une activité de restauration autonome au sein de la zone concernée, ou ne distingue pas suffisamment les sous-destinations autorisant ce type de service lié à une activité touristique existante. Le projet de restaurant, bien que fonctionnel et intégré au site, n'est donc pas pleinement compatible avec les dispositions en vigueur du PLU. Par contre, il a pu être démontré qu'il respectant les dispositions du PPRI du Manoire, préalable indispensable pour permettre l'évolution du PLU.

La présente procédure de **révision à modalités allégée du PLU** vise donc à faire évoluer le règlement écrit et graphique afin de **reconnaître et encadrer l'activité de restauration associée au camping**, sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme ni les équilibres paysagers et environnementaux du secteur. Cette évolution s'inscrit dans une logique de **consolidation de l'activité touristique existante**, sans extension significative de l'urbanisation, ni création de nouvelles nuisances pour le voisinage.

L'activité de restauration s'inscrit dans la **destination « Commerce et activités de service »**, sous-destination « Restauration », au sens des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Elle demeure strictement liée au fonctionnement du camping, tant par son implantation que par sa vocation, et ne constitue pas un équipement de restauration isolé ou indépendant.

Ainsi, la **révision à modalités allégée** du PLU permettra d'assurer la **sécurité juridique** du projet réalisé, tout en garantissant une meilleure adéquation entre le document d'urbanisme et la réalité des usages du site, dans le respect des objectifs de développement touristique maîtrisés portés par la commune.

5.2. Le Camping du Manoire

Le site s'organise autour d'un **plan d'eau aménagé**, constituant un élément structurant du camping et support de nombreuses activités de loisirs. Le camping propose des **emplacements spacieux et arborés** destinés à l'accueil de tentes, caravanes et camping-cars, ainsi que des **hébergements locatifs** de type chalets, permettant une offre diversifiée adaptée à différents publics.



Source : <https://campingdumanoire.com/>

Le Camping du Manoire dispose d'**équipements et de services** destinés au confort des usagers, notamment un espace de **restauration et de convivialité**, des installations sanitaires, une aire de jeux pour enfants et des équipements de loisirs de plein air. Des activités nautiques et de détente sont proposées autour du plan d'eau, renforçant la vocation touristique et familiale du site.



Source : <https://campingdumanoire.com/>

Par sa situation géographique, le camping constitue un **point d'ancrage privilégié pour la découverte du territoire**, à proximité des principaux sites patrimoniaux, culturels et naturels de la Dordogne. Il s'inscrit pleinement dans l'économie touristique locale, en offrant une capacité d'accueil adaptée à un tourisme de nature, familial et saisonnier.

Présent sur le site du Camping du Manoire :

- > **Location de et chalets**
- > **Accès gratuit à l'espace aquatique et au tennis**

- > Tous les commerces à proximité (200m)
- > Activités nautiques
- > Zone de pêche délimitée
- > Aire de jeux enfants
- > Restauration sur place avec son snack et son restaurant



6. LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA REVISION A MODALITES ALLEGÉES

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Fossemagne dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Compte tenu de ce qui précède, la présente révision à modalités allégées concerne :

- > D'une évolution du plan de zonage par la modification du périmètre du secteur « Nt ».
- > D'une évolution du règlement afin de reconnaître et d'encadrer l'activité de restauration associée au camping existant dans le secteur « Nt ».

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1. Les principes ayant guidé les évolutions

La présente procédure de révision à modalités allégée du PLU vise à faire évoluer le règlement écrit et graphique afin de reconnaître et encadrer l'activité de restauration associée au camping, sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme et de son PADD, ni les équilibres paysagers et environnementaux du secteur ou les facteurs de risque (inondation). Cette évolution s'inscrit dans une logique de **consolidation de l'activité touristique existante**, sans extension réelle de l'urbanisation, ni création de nouvelles nuisances pour le voisinage.

L'activité de restauration s'inscrit dans la **destination « Commerce et activités de service »**, sous-destination « Restauration », au sens des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme en vigueur. Elle demeure strictement liée et annexe au fonctionnement du camping, tant par son implantation que par sa vocation, et ne constitue pas un équipement de restauration isolé ou indépendant.

Ainsi, la révision à modalités allégée du PLU permettra d'assurer la **sécurité juridique** du projet réalisé, tout en garantissant une meilleure adéquation entre le document d'urbanisme et la réalité des usages du site, dans le respect des objectifs de développement touristique maîtrisés portés par la commune et le PADD du PLU.

6.1.2. Le détail des évolutions

Pour **reconnaître et encadrer l'activité de restauration associée au camping**, que ne permet pas la zone généraliste N, l'emprise du restaurant est reclassée dans sa totalité au sein du secteur « Nt » de la zone N dédié au camping.

Au total, l'agrandissement secteur « Nt » couvrira une superficie de 264 m² qui sera retirée de la superficie de la zone « N » et ajouté à au secteur « Nt ».

En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLU en vigueur, on retiendra que celle-ci est très limitée et que la superficie de chaque grande catégorie de zone n'évolue pas. Seule la zone N est affectée par la présente révision allégée.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent totalement marginales à l'échelle de la commune, n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLU.

On trouvera ci-après le tableau des surfaces des zones actualisées ainsi que un extrait du plan de zonage modifié.

6.1.2.1. Avant la révision à modalités allégées n°1

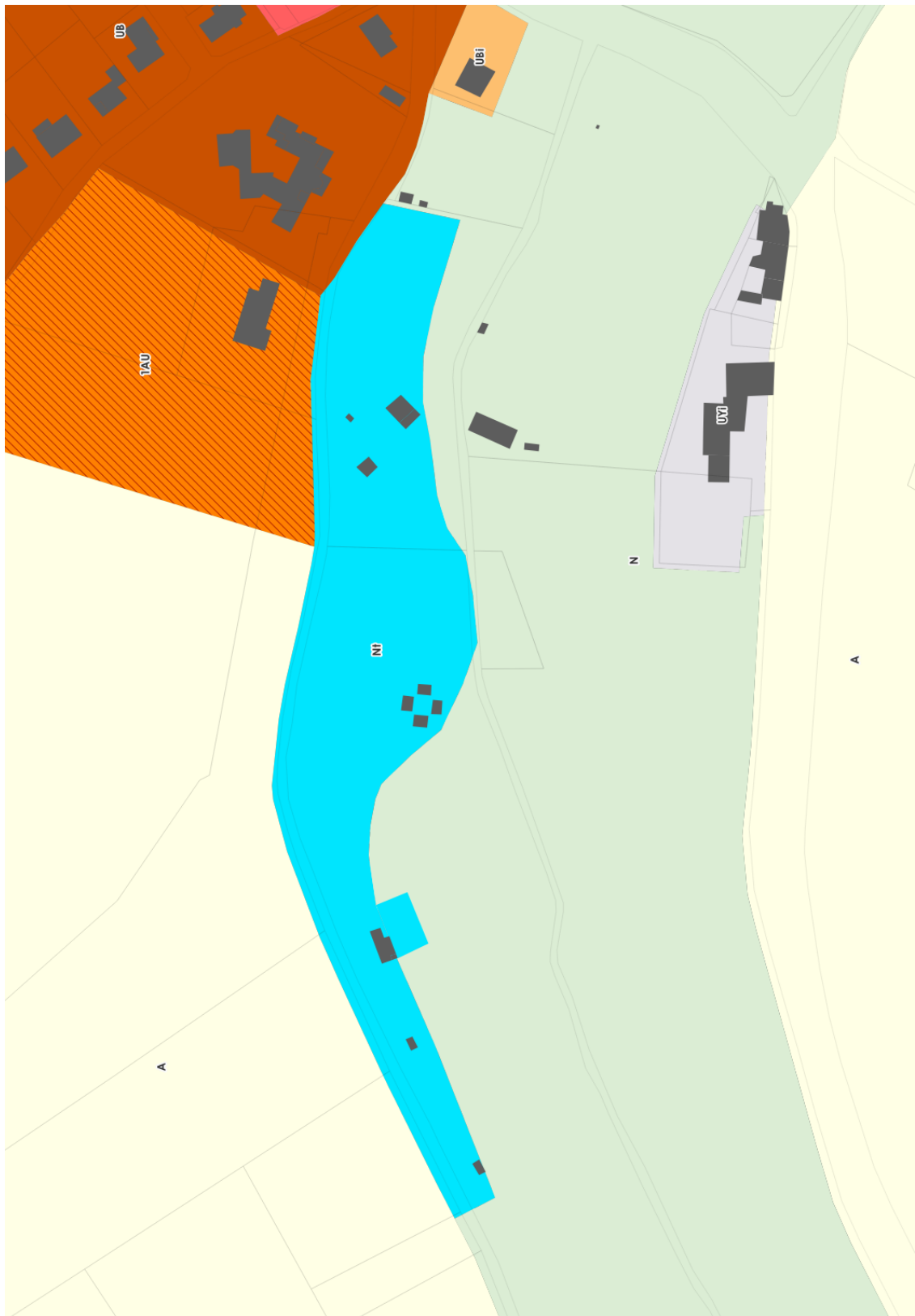
ZONE	Secteur et sous-secteurs	Superficie (ha)	%
U		102,7	4,6%
1AU		4,4	0,2%
2AU		6,6	0,3%
A		995,3	44,2%
N	N	1131,50	50,3%
	Nha	1,5	0,1%
	Nhb	8,2	0,4%
	Nt	1,44	0,1%
TOTAL		2251,6	100,0%

Extrait du tableau des surfaces du PLU en vigueur

6.1.2.2. Après la révision à modalités allégées n°1

ZONE	Secteur et sous-secteurs	Superficie (ha)	%
U		102,7	4,6%
1AU		4,4	0,2%
2AU		6,6	0,3%
A		995,3	44,2%
N	N	1131,47	50,3%
	Nha	1,5	0,1%
	Nhb	8,2	0,4%
	Nt	1,46	0,1%
TOTAL		2251,6	100,0%

Extrait du tableau des surfaces du PLU révisé

Extrait du plan de zonage révisé

6.2. Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

6.2.1. Précisions liminaires

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du secteur Nt et reconnaître et encadrer l'activité de restauration associée au camping justifiant la révision à modalités allégées n°1 du PLU.

Sur le plan de l'écriture, ces évolutions tiennent compte du fait que le PLU a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1^{er} janvier 2016. C'est donc selon son formalisme que seront rédigés les différents ajouts proposés.

6.2.2. Les évolutions retenues

Rappelons que **le secteur Nt du PLU est destiné à l'accueil des activités de camping et de tourisme de plein air**. Le site concerné, identifié comme un équipement touristique structurant pour la commune, accueille un terrain de camping en fonctionnement, comprenant différents aménagements et équipements nécessaires à l'accueil du public et à l'animation du camping.

Dans le cadre de l'exploitation du camping, une **activité de restauration** a été mise en place afin de répondre aux besoins des usagers du site et d'améliorer la qualité de l'offre touristique. Cette activité constitue un **service complémentaire directement lié et annexe au fonctionnement du camping**, sans remettre en cause la vocation touristique et naturelle du secteur.

Toutefois, la rédaction actuelle du règlement écrit du PLU ne permet pas d'identifier explicitement ce type d'équipement annexe, ce qui justifie l'**adaptation ponctuelle et limitée** proposée du libellé du secteur Nt ainsi que de l'article N2 du règlement écrit, sans modification des règles de constructibilité ou de l'économie générale du document d'urbanisme.

L'évolution proposée vise exclusivement à :

- > **Reconnaître l'existence d'équipements annexes liés au fonctionnement du camping.**
- > **Encadrer strictement l'activité de restauration, en la qualifiant d'usage accessoire, non autonome et proportionné à la capacité d'accueil du camping.**
- > **Garantir la cohérence entre les usages du site et les dispositions réglementaires du PLU.**

Ces évolutions du règlement ne portent pas atteinte à l'**économie générale du PLU**, n'entraîne pas d'extension de l'urbanisation, et demeure compatible avec les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, notamment en matière de développement touristique maîtrisé et de préservation des espaces naturels.

La modification du libellé du secteur Nt et de l'article N2 contribuent ainsi à renforcer la **sécurité juridique** du document d'urbanisme et à assurer un encadrement clair des usages autorisés, dans le respect du cadre réglementaire fixé par le Code de l'urbanisme, tout en rappelant le **nécessaire respect du PPRI**.

C'est donc le **préambule** au règlement de la zone N, expliquant le caractère de la zone et sa vocation, qui doit être complété pour faire mention de cette évolution (texte rajouté en rouge et supprimé en bleu) :

Zone naturelle ou forestière, équipée ou non, à protéger.

Il est distingué 3 secteurs :

Nha : Secteur bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.

Nhb : Secteur bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.

Nt : secteur correspondant au centre de loisirs de Fossemagne (camping **ainsi que les équipements et constructions annexes nécessaires à leur fonctionnement**, notamment les locaux d'accueil, sanitaires, équipements de loisirs et de services aux usagers, y compris une activité de restauration liée au camping **et aire de baignade**), concerné par les dispositions du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

La modification de l'article N 2 a pour objet de préciser les équipements annexes autorisés dans le secteur Nt, en identifiant explicitement la restauration comme un service accessoire lié au fonctionnement des terrains de camping. **Cette évolution vise à clarifier le règlement, sans autoriser de commerce autonome, ni modifier la vocation naturelle et touristique de la zone, ni l'économie générale du PLU :**

Article N2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« [...] »

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable au plan de zonage, peuvent être admis, **dans le respect des dispositions du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1) :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.
- la modernisation des terrains de campings, de caravanning, PRL y compris leur extension et la construction de locaux annexes **nécessaires à leur fonctionnement, notamment** pour l'accueil, les sanitaires et le stockage de matériel.
- **les équipements et locaux de services destinés aux usagers du camping, incluant une activité de restauration accessoire, à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement du camping,**
- les aires de jeux et de sports les haltes nautiques et bases de canoés.
- les aires de stationnement.

6.1.4. Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU

Les autres pièces du dossier de PLU n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	59
2. Conclusion.....	61

1. L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de révision à modalités allégées et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- > Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- > La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Rappelons toutefois en préambule que la procédure vise à régulariser un aménagement d'ores et déjà réalisé au sein du complexe touristique du Manoire.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	Aucune incidence sur les milieux n'est à attendre dans la mesure où le camping est déjà en activité, que la terrasse est positionnée en continuité du restaurant existant sur un terrain au préalable artificialisé et que l'aménagement a d'ores et déjà été réalisé.
Consommation de l'espace	La révision à modalités allégées n'induit aucune réduction de zone agricole ou naturelle. Il s'agit d'une extension extrêmement limitée du périmètre du STECAL touristique Nt d'environ 260 m ² au droit de la terrasse aménagée sur un terrain au préalable artificialisé sans permettre aucun autre aménagement supplémentaire par rapport à ce que le PLU autorise déjà.
Paysages et patrimoine bâti	<p>En privilégiant un parti architectural en ossature bois, les propriétaires ont souhaité valoriser le bâtiment existant tout en veillant à son intégration paysagère. A noter que le site n'est directement concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine culturel, architectural ou archéologique.</p> <p>L'évolution induite par la procédure de révision allégée n'engendre donc aucune incidence sur les paysages ou le patrimoine bâti puisque le périmètre est circonscrit aux limites strictes de l'aménagement déjà réalisé au sein de l'enceinte du camping en activité.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	La création de la terrasse couverte, en prolongement du restaurant existant n'a pas requis de capacité supplémentaire en termes d'adduction en eau potable ou induit d'augmentation des effluents.
Risques naturels et technologiques	<p>Eu égard aux éléments détaillés précédemment, l'aménagement réalisé se révèle <i>in fine</i> compatible avec le règlement applicable du PPRI du Manoire. En phase projet, les propriétaires ont aménagé la terrasse à 20 cm au-dessus de la limite des plus hautes eaux connues et pris le parti de ni la cloisonner, ni l'isoler afin d'anticiper une éventuelle crue exceptionnelle et la bonne évacuation des eaux. Ainsi, l'aménagement réalisé n'accroît pas la vulnérabilité des biens et des personnes au risque inondation.</p> <p>Vis-à-vis de l'aléa mouvement de terrain lié aux argiles, la construction réalisée a pris en compte les préconisations bâties dans ces milieux sensibles.</p> <p>Enfin, il convient de rappeler que le site objet de la procédure n'est pas soumis aux risques technologiques.</p>
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Sans objet. Le complexe touristique est déjà en activité, l'aménagement réalisé ne vise pas à augmenter les capacités d'accueil du site ni la fréquentation potentielle de ce dernier.
Nuisances sonores	Sans objet. Le complexe touristique est déjà en activité et n'est pas soumis à des nuisances sonores significatives connues.
Sols pollués et déchets	<p>Aucun site ou sol pollué n'est inventorié sur la commune de Fossemagne. La procédure ne concerne pas un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets. Le restaurant est déjà en activité, seule une terrasse a été ajoutée sans que le projet ne permette l'accueil de plus de résidents touristiques que ce que le site accueille déjà (et donc pas plus de déchets).</p> <p>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique.</p>
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement .

Compte-tenu des objets de la présente procédure et de ses caractéristiques, il peut être estimé que la révision à modalités allégées n°1 du PLU de Fossemagne ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement comparativement à ce que le PLU permet aujourd'hui et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. CONCLUSION

La procédure engagée par la commune de Fossemagne est une **révision à modalités allégées**.

Elle vise à **régulariser une construction en zone N appartenant à un camping classé, lui, en secteur Nt.**

Compte-tenu des études complémentaires ayant permis de démontrer la compatibilité de l'aménagement déjà réalisé avec le PPRI du Manoire, des préconisations architecturales mises en œuvre en phase projet afin de réduire la vulnérabilité du site à cet aléa et des caractéristiques de la présente procédure, il peut être estimé que la révision à modalités allégées n°1 du PLU de Fossemagne ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Manon LAMARQUE, Chargée d'études, UA64
- > Audrey GONAIN, Chargé d'affaires ingénieur écologue du bureau d'études GERE



- Texte en bleu barré : texte supprimé.
- Texte en rouge : nouveau libellé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone naturelle ou forestière, équipée ou non, à protéger.

Il est distingué 3 secteurs :

Nha : Secteur bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.

Nhb : Secteur bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.

Nt : Secteur correspondant au centre de loisirs de Fossemagne (camping **ainsi que les équipements et constructions annexes nécessaires à leur fonctionnement**, notamment les locaux d'accueil, sanitaires, équipements de loisirs et de services aux usagers, y compris une activité de restauration liée au camping ~~et aire de baignade~~), concerné par les dispositions du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :

- des travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes,
- de celles admises sous condition à l'article N2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière (à l'exclusion d'habitation)

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable au plan de zonage, peuvent être admis, **dans le respect des dispositions du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1) :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.
- la modernisation des terrains de campings, de caravanning, PRL y compris leur extension et la construction de locaux annexes **nécessaires à leur fonctionnement**, notamment pour l'accueil, les sanitaires et le stockage de matériel.
- **les équipements et locaux de services destinés aux usagers du camping**, incluant une **activité de restauration accessoire**, à condition qu'ils soient directement liés au fonctionnement du camping,
- les aires de jeux et de sports les haltes nautiques et bases de canoés.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Nha et Nhb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics
- de ne pas nuire à une activité forestière
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable, peuvent être admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.
- *la modernisation des terrains de campings, de caravaning, PRL y compris leur extension et la construction de locaux annexes pour l'accueil, les sanitaires et le stockage de matériel*
- *les aires de jeux et de sports*
- *les haltes nautiques et bases de canoës*
- *les aires de stationnement*

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol admises sous condition au règlement du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie, à condition de ne pas nuire à la circulation et à la sécurité des usagers,
- soit en recul de 3m minimum de l'alignement de la voie

Une distance supérieure pourra être imposée en cas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Une implantation autre peut être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.
- les annexes et les piscines



ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

Une distance minimum de 5m pourra être imposée dans le cas d'une implantation en lisière d'un espace boisé. Il est préconisé de s'éloigner au maximum des lisières des massifs forestiers.

Une implantation autre pourra être autorisée dans les cas suivants :

- les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul, excepté si elles se trouvent en lisière d'un massif boisé,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nha, Nhb et Nt, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière inscrite dans les secteurs Nha, Nhb concernés.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoir », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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.

Les constructions nécessaires à l'activité forestière ou à celle des carrières pourront atteindre une hauteur maximum de 9 m à l'égout ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les superstructures (cheminées, levage, etc.)

Les constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour correspondre à celle d'une construction existante accolée. Les annexes à des constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 3m50 au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

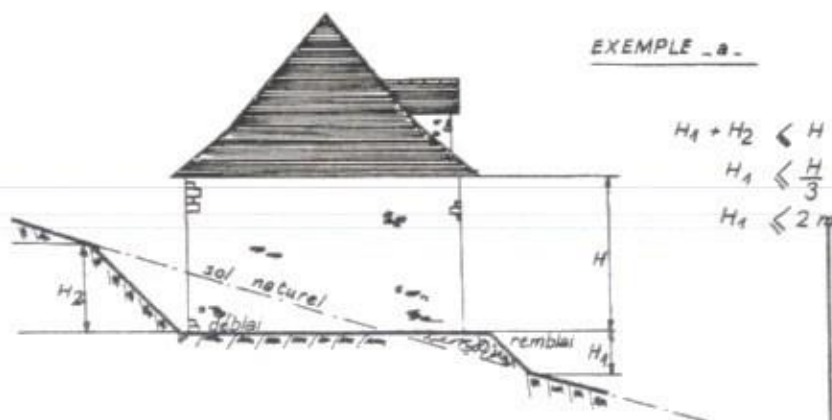
Les enrochements sont interdits.

• Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étageant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

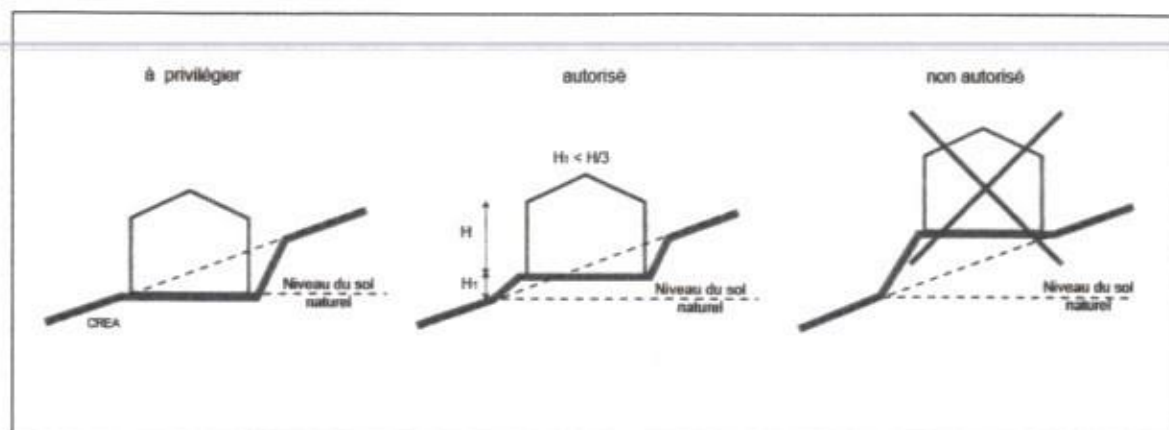


Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE
19 AOUT 2013
(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)

- Dispositions applicables aux constructions d'activité forestière

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3 - Toitures, matériaux de couverture :

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

- Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- avec une pente supérieure à 120 %, en tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.
- avec une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

En secteur Nha, les couvertures de pente inférieure à 45% seront uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

• Dispositions applicables aux constructions d'activité forestière

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les façades utilisant des matériaux destinés à être enduits devront l'être, de préférence avec un mortier de chaux naturelle, de teinte pierre locale, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

En secteur Nha, les façades seront soit :

- en pierre ou doublées en pierre ; les plaquages de pierre sont interdits
- en moellons rejointoyés avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire
- recouvertes de crépis au mortier de chaux naturelle, dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnel, avec une finition grattée, en excluant (ni ciment blanc, ni tyrolien),

Les façades bois sont interdites, excepté pour les façades d'annexes. La lasure devra être de teinte bois naturel ou sombre.

Pour les constructions d'activité forestière, les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

5 - Ouvertures, menuiseries

Les peintures des menuiseries de couleur criarde ou réfléchissante sont interdites.

De préférence, les teintes seront : lasure bois claire ou foncée, gris clair, gris bleu, gris vert, rouge-brun, crème. Le blanc peut être admis excepté pour les volets battants.

Les volets battants seront utilisés de préférence.

En secteur Nha : Voir schéma page suivante

- Les baies anciennes des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Pour le bâti neuf, les ouvertures devront être de proportions verticales (plus hautes que larges).
- Des menuiseries seront adoptées avec petit bois au tiers supérieur des vitrages au minimum.
- Le blanc et les vernis sont interdits pour les menuiseries.
- Les teintes des menuiseries seront crèmes, gris, gris vert, gris bleu ou ton bois.
- Des volets à battant en bois peints seront adoptés pour les fenêtres et porte fenêtre.
- Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées posées en remplacement d'une porte cochère ou d'une ouverture de grange. Les coffres des volets roulant devront être à l'intérieur.
- Les fenêtres, contrevents, et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité. Les gardes corps seront peints dans une tonalité plus soutenue.



6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes,...).

7 - Les clôtures sur voie et en limite séparative

En secteur Nha et Nhb, les clôtures devront être constituées soit :

- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- de haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux
- de clôture bois, excepté panneau bois

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

En secteur N, les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 2.50m.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

8 – Les aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales, d'essence locale et variées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

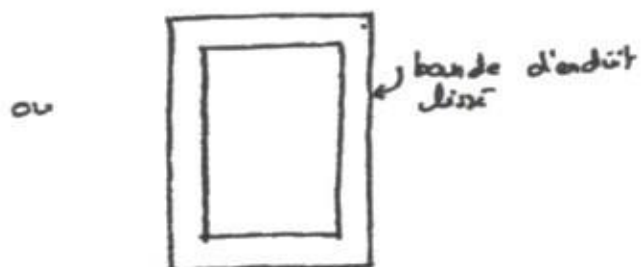
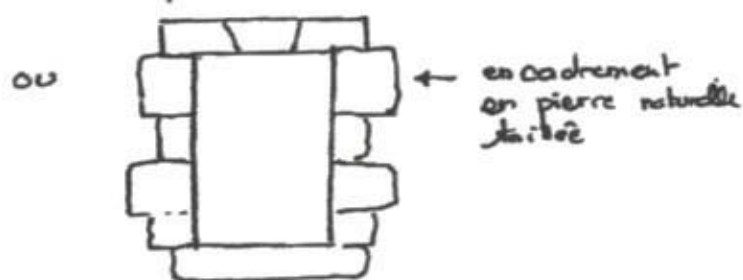
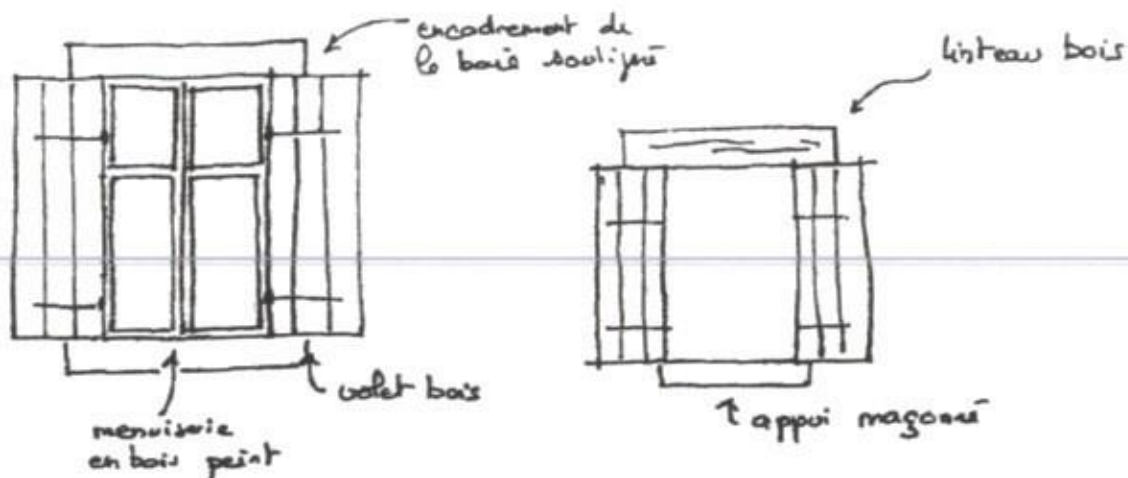
Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

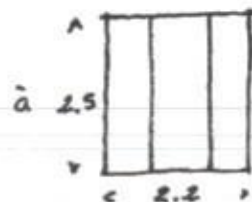
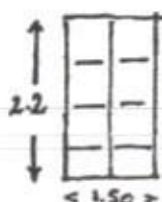
Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



POUR UNE BAIE VITRÉE





PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

Le Président,

— Recul de 75 m de l'axe de la RD 6089
* Élément à protéger identifié au titre de l'art. L123-1-5-7 du CU
— Ensemble bâti à protéger identifié au titre de l'art. L123-1-5-7 du CU
— Zone_étude copie copie

Zonage

- 1AU
- 2AU
- A
- N
- Nha
- Nhb
- Nt
- UA
- Uab
- UB
- UBa
- UBi
- UYd
- UYi
- Aha
- Ahb



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

Le Président,

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIES

GÉRÉA
REPARTITION D'URBANISME

— Recul de 75 m de l'axe de la RD 6089
* Élément à protéger identifié au titre de l'art. L123-1-5-7 du CU
— Ensemble bâti à protéger identifié au titre de l'art. L123-1-5-7 du CU

Zonage

1AU
2AU
A
N
Nha
Nhb
Nt
UA
Uab
UB
UBa
UBi
UYd
UYi
Aha
Ahb