

Département de la Dordogne

COMMUNE DE CHATEAU-L'EVEQUE

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°1

BE-HLC

Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
20 rue du 4 septembre
24000 PERIGUEUX
Tél. 06.61.32.17.13

Juin 2015

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	4
1.1. <i>Historique du document d'urbanisme de Château-l'Evêque</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Objectifs de la modification simplifiée n°1</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée</i>	<i>4</i>
2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1.....	6
2.1. <i>Adaptation du règlement à la loi ALUR</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Zone UB</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Zone 1AU</i>	<i>7</i>
2.4. <i>Zone N - secteur Nh.....</i>	<i>7</i>

1. Objectifs de la modification simplifiée n°1

1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE CHATEAU-L'EVEQUE

Approuvé le 28 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-L'Évêque a depuis fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 5 février 2010.

1.2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune a été prescrite par la délibération du conseil municipal n°05/2015 du 22 janvier 2015.

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont :

- 1^{er} objectif : appliquer la loi ALUR qui a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et les caractéristiques minimales de terrain dans le règlement des PLU.
- 2^e objectif : corriger l'article UB 9 concernant l'emprise au sol des constructions, en remplaçant l'emprise de 10 % par 20%.
- 3^e objectif : corriger l'article 1AU 9 concernant l'emprise au sol des constructions, en remplaçant l'emprise de 10 % par 20%.
- 4^e objectif : corriger l'article N 9 -pour le secteur Nh- concernant l'emprise au sol des constructions, en remplaçant l'emprise de 10 % par 20%.

1.3. CHAMPS D'APPLICATION D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, **lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.123-13-3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, **le projet de modification peut, à l'initiative du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.** Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.** Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation du projet de modification simplifiée n°1

Seules des modifications du règlement écrit du PLU sont envisagées.

2.1. ADAPTATION DU REGLEMENT A LA LOI ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que les caractéristiques minimales de terrain dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n°2000-31 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

La municipalité souhaite donc prendre acte de la suppression de ces dispositions au sein du règlement de son PLU.

Le contenu des articles 5 et 14 est supprimé du règlement (dans toutes les zones) et il sera précisé en lieu et place « *non réglementé* ».

2.2. ZONE UB

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ecriture actuelle :

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UB 4-2 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

Nouvelle écriture :

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UB 4-2 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

Non réglementée pour les autres constructions ou installations.

2.3. ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Ecriture actuelle :

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

Non réglementée pour le reste de la zone 1AU.

Nouvelle écriture :

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

Non réglementée pour le reste de la zone 1AU.

2.4. ZONE N - SECTEUR NH

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL



Ecriture actuelle :

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée sur le reste de la zone.

Nouvelle écriture :

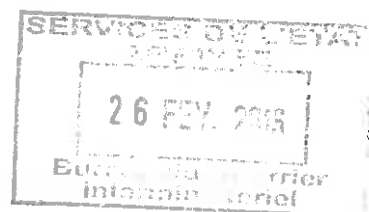
Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée sur le reste de la zone.

Département de la Dordogne

COMMUNE DE CHATEAU-L'EVEQUE

Plan Local d'Urbanisme



Révision à modalités simplifiées n°1

Rapport de présentation

Révision à modalités simplifiées n°1	
Prescrite le :	4 décembre 2014
Arrêtée le :	19 juin 2015
Approuvée le :	28 janvier 2016

Coordonnées :

> Communauté d'Agglomération LE GRAND PERIGUEUX



1 Boulevard Lakanal – BP70171
24019 PERIGUEUX cedex
Tél. : 05 53 35 86 00
Site : www.agglo-perigueux.fr

> Commune de Château-L'Evêque



Mairie
24460 CHÂTEAU-L'EVÊQUE
Tél. : 05 53 54 30 77 / Fax : 05 53 04 36 06
Mail : chateau.leveque@gmail.com / Site : www.chateauleveque.com

> Bureau d'études en urbanisme, environnement et paysage



36 cours Tourny
24000 PERIGUEUX
Tél. : 09 83 64 54 62
Mail : contact@behlc.fr / Site : www.behlc.fr

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°1	3
1.1. <i>Historique du document d'urbanisme de Château-l'Evêque</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°1</i>	<i>3</i>
1.3. <i>Champs d'application d'une procédure de révision à modalités simplifiées</i>	<i>3</i>
 2. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°1	 5
2.1. <i>Contexte</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Modification envisagée</i>	<i>5</i>
 3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	 7
3.1. <i>Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées</i>	<i>7</i>
3.2. <i>Description des incidences de la révision à modalités simplifiées n°1</i>	<i>9</i>
3.3. <i>Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement</i>	<i>10</i>

1. Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°1

1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE CHATEAU-L'ÉVEQUE

Approuvé le 28 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-L'Évêque a depuis fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 5 février 2010.

1.2. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°1

La révision à modalités simplifiées n°1 du PLU de la commune a été prescrite par la délibération du conseil municipal n°115/2014 du 4 décembre 2014.

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont :

- étendre la zone constructible UB à la totalité de la parcelle D1682 (actuellement en zone N), afin de permettre la restauration et l'extension du bâtiment existant pour les temps d'activités périscolaires.

1.3. CHAMPS D'APPLICATION D'UNE PROCEDURE DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES

La procédure de révision à modalités simplifiées est régie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

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 ;

La révision est prescrite par délibération du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4.

III. — 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 du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

2. Présentation du projet de révision à modalités simplifiées n°1

2.1. CONTEXTE

La commune est propriétaire de bâtiments anciens situés sur la parcelle D1682, à côté du restaurant scolaire. La municipalité envisage de réhabiliter le bâtiment principal pour qu'il puisse être utilisé lors des activités périscolaires et des Temps d'Accueil Périscolaire (TAP). Une extension est prévue pour relier les deux bâtiments anciens (au niveau du porche actuel), pour y aménager le hall d'accueil.

Aujourd'hui, ces bâtiments sont utilisés par la commune pour y entreposer du matériel.

Le bâtiment principal avoisine la déviation de la route départementale n°939 Périgueux-Angoulême. Un mur pare-son végétalisé les séparent.



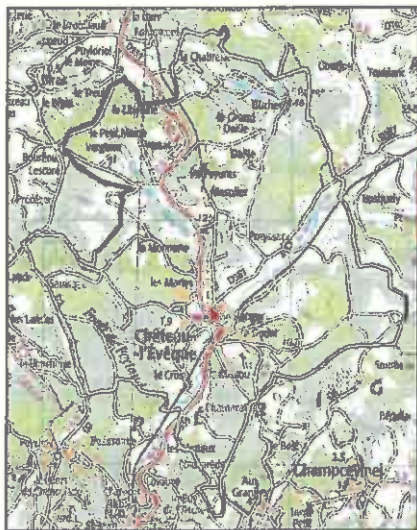
Bâtiment concerné par le projet communal

La parcelle D1682 est aujourd'hui partiellement classée en zone UB (au nord), le reste étant classé en zone N. La partie non bâtie correspond à une pelouse entretenue.

2.2. MODIFICATION ENVISAGEE

Il est envisagé de modifier le zonage en étendant la zone UB (zone constructible) à la totalité de la parcelle D1682, pour inclure le bâtiment concerné par les travaux de réhabilitation.

	Avant la révision	Après la révision
Superficie des zones concernant la parcelle D1682	<ul style="list-style-type: none">• Zone UB = 510 m²• Zone N = 365 m²	<ul style="list-style-type: none">• Zone UB = 875 m²



3. Analyse des incidences sur l'environnement

3.1. DESCRIPTION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES

3.1.1. Composantes physiques et risques afférents

La parcelle D1682 se situe dans le bassin versant du Mesplier, à environ 100 mètres au nord-est du ruisseau. Le Mesplier est un affluent de la Beauronne, elle-même affluente de la rivière Isle.

Un **Atlas des Zones Inondables du bassin du Mesplier a été diffusé le 1^{er} janvier 2001.**

La parcelle D1682 se situe en dehors de la zone inondable (crue historique de l'Atlas des Zones Inondables).

Un **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi)** a été approuvé le 20 mars 2012 sur le bassin de la Beauronne. Le territoire inclus dans le périmètre du PPRi a été divisé en trois zones : rouge, bleue et blanche en fonction du niveau de risque. Des prescriptions pour les aménagements et constructions existantes et futures sont à respecter (*cf. règlement du PPRi en annexe du dossier de PLU*).

La parcelle D1682 est en partie concernée par la zone bleue du PPRi. La zone bleue est estimée exposée à des risques moindres permettant la mise en œuvre de mesures de prévention.



3.1.2. Composantes naturelles

Ce secteur n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt patrimonial (ZNIEFF*) ou d'intérêt communautaire (site Natura 2000).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune, ni sur une commune limitrophe. Les plus proches concernent la rivière Dronne au nord-ouest et la rivière Isle au sud-ouest, situées toutes deux à environ 11 km du centre-bourg de Château-L'Evêque.

Toutefois, l'ensemble de la vallée de la Beauronne a fait l'objet d'un inventaire des zones humides par EPIDOR. La partie basse de la parcelle D1682 est répertoriée en tant que « zone humide urbanisée » altérée.

3.1.3. Composantes socio-économiques

La route départementale n°939 est classée à grande circulation, imposant un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route pour toute nouvelle construction s'implantant en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (sauf dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La RD939 est également concernée par un **classement sonore de catégorie 3** (classement sonore des infrastructures de transport terrestres par arrêté préfectoral n°080628 du 18 avril 2008). Des informations sont disponibles à l'adresse internet : www.dordogne.gouv.fr.

Ce classement implique que les constructions implantées à moins de 100 mètres de la RD939 sont affectées par le bruit du trafic.

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Un accès aux bâtiments existe depuis le parking public. Les réseaux sont tous présents à proximité immédiate (eau, électricité, gaz, télécom, assainissement collectif).

3.1.4. Composantes paysagères et patrimoniales

Les bâtiments sont situés dans le champ de vision et le périmètre de protection des abords (rayon de 500m) du **château inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)** par arrêté du 27 octobre 1938.

Toute autorisation de travaux est soumise à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

De plus, le bâtiment principal est situé à proximité immédiate de la déviation de la RD939. Il est toutefois peu visible en raison de la présence d'un mur pare-son végétalisé qui le masque en partie. Le mur pignon du bâtiment principal a été reconstruit lors de l'aménagement de la déviation par le Conseil Général et du mur pare-son, pour respecter l'alignement (depuis une dizaine années).



Bâtiments à restaurer au 1^{er} plan et église et château du centre-bourg au 2nd plan



Vue depuis la RD939 en direction d'Angoulême

3.2. DESCRIPTION DES INCIDENCES DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°1

3.2.1. Composantes physiques et risques afférents

Les travaux de réhabilitation et d'extension des bâtiments voués à l'accueil des activités périscolaires (établissement sensible) devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPRi (zone bleue).

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle et respectera le règlement du PLU, afin de ne pas aggraver le risque inondation.

3.2.2. Composantes naturelles

L'espace vert existant à l'arrière des bâtiments anciens et du restaurant scolaire sera préservé.

3.2.3. Composantes socio-économiques

L'accès existant depuis le parking public sera maintenu. Aucun nouvel accès ne sera créé directement sur la RD939.

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux existants (eau, électricité, gaz, télécom, assainissement collectif). Le SDIS devra être associé en amont de la conception du projet, afin de s'assurer du respect des règles de sécurité.

La problématique liée à l'acoustique des futurs locaux à usage d'activités périscolaires devra être prise en compte et l'aménagement prévu devra répondre aux prescriptions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement (isolation acoustique, temps de réverbération...).

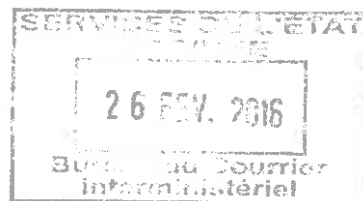
3.2.4. Composantes paysagères et patrimoniales

Les travaux de réhabilitation et d'extension des bâtiments visibles depuis le château (ISMH) devra se faire en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (STAP24*). Toute élévation des bâtiments existants à réhabiliter sera à éviter.

L'espace vert maintenu à l'arrière des bâtiments anciens et du restaurant scolaire pourra être mieux aménagé à l'avenir, par la plantation d'arbres, arbustes...

3.3. CONCLUSION SUR L'EXISTENCE OU NON D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences du projet de révision de PLU sur l'environnement a pu **démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement**. Le projet de révision du PLU a intégré en amont l'ensemble des enjeux environnementaux et socio-économiques, afin d'assurer leur préservation.

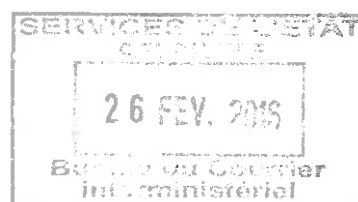


* Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

Département de la Dordogne

COMMUNE DE CHATEAU-L'EVEQUE

Plan Local d'Urbanisme



Révision à modalités simplifiées n°2

Rapport de présentation

Révision à modalités simplifiées n°2	
Prescrite le :	21 mai 2015
Arrêtée le :	19 juin 2015
Approuvée le :	28 janvier 2016

Coordonnées :

> Communauté d'Agglomération LE GRAND PERIGUEUX



1 Boulevard Lakanal – BP70171
24019 PERIGUEUX cedex
Tél. : 05 53 35 86 00
Site : www.agglo-perigueux.fr

> Commune de Château-L'Evêque



Mairie
24460 CHÂTEAU-L'EVÊQUE
Tél. : 05 53 54 30 77 / Fax : 05 53 04 36 06
Mail : chateau.leveque@gmail.com / Site : www.chateauleveque.com

> Bureau d'études en urbanisme, environnement et paysage



36 cours Tourny
24000 PERIGUEUX
Tél. : 09 83 64 54 62
Mail : contact@behlc.fr / Site : www.behlc.fr

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°2	3
1.1. <i>Historique du document d'urbanisme de Château-l'Evêque</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°2</i>	<i>3</i>
1.3. <i>Champs d'application d'une procédure de révision à modalités simplifiées</i>	<i>3</i>
 2. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°2	5
2.1. <i>Contexte</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Modification envisagée</i>	<i>5</i>
 3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	7
3.1. <i>Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées</i>	<i>7</i>
3.2. <i>Description des incidences de la révision à modalités simplifiées n°2</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement</i>	<i>14</i>

1. Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°2

1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE CHATEAU-L'ÉVÊQUE

Approuvé le 28 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-L'Évêque a depuis fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 5 février 2010.

1.2. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°2

La révision à modalités simplifiées n°2 du PLU de la commune a été prescrite par la délibération du conseil municipal n°03/21 du 21 mai 2015.

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont :

- étendre la zone 1AU5 (zone constructible) à la totalité de la parcelle G883, d'une superficie de 7 550 m², dont une partie est actuellement en zone N, afin de permettre la création d'un lotissement par Périgueux Habitat.

1.3. CHAMPS D'APPLICATION D'UNE PROCEDURE DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES

La procédure de révision à modalités simplifiées est régie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

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 ;

La révision est prescrite par délibération du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4.

III. — 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 du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

2. Présentation du projet de révision à modalités simplifiées n°2

2.1. CONTEXTE

Située à l'angle de la rue Rachilde et de la route de Colys (VC n°202), la parcelle G883 est actuellement en friche. Cette parcelle est partiellement classée en zone 1AU5 (les ¾ ouest), le reste étant classé en zone N.

Initialement de propriété communale, cette parcelle a été gracieusement cédée à l'office public de l'habitat Périgueux Habitat, qui y projette l'aménagement d'une opération d'ensemble. Deux phases sont prévues :

- 1°/ Construction de 10 logements locatifs sociaux : 8 appartements dont 6 de type 3, et 2 de type 4, et 2 maisons individuelles de type 4. Le permis de construire correspondant a été délivré le 11 novembre 2014.
- 2°/ Aménagement de 13 parcelles constructibles destinées à la vente.

La deuxième phase est conditionnée par le passage en zone constructible du reste de la parcelle G883.



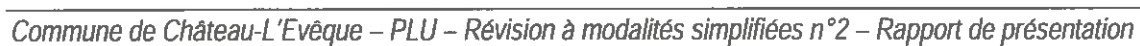
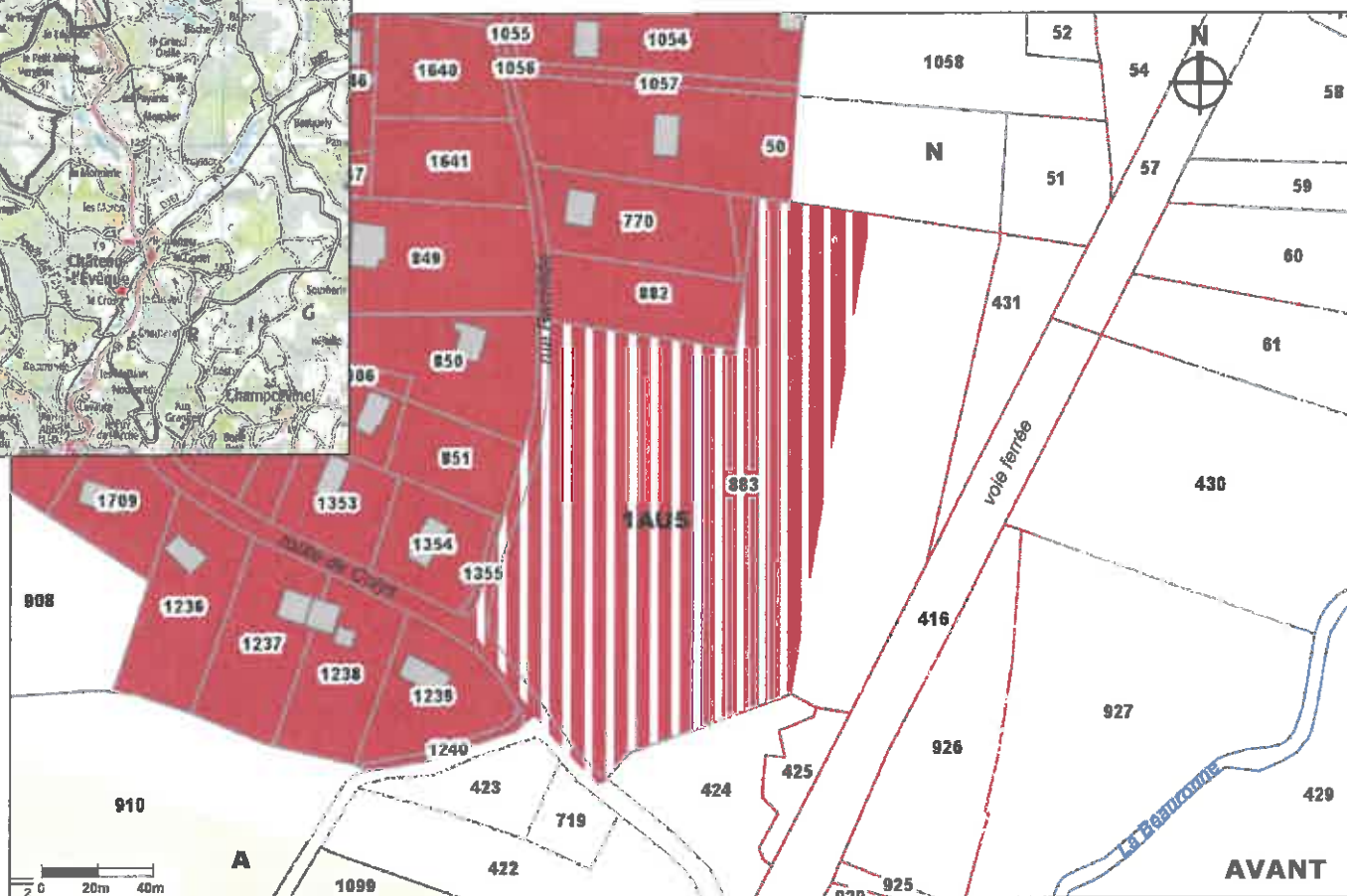
Vue sur la parcelle G883 depuis l'angle sud-ouest

2.2. MODIFICATION ENVISAGEE

Il est donc envisagé de modifier le zonage en étendant la zone 1AU5 (zone constructible) à la quasi-totalité de la parcelle G883, en s'appuyant sur la limite de la zone inondable (zone rouge du PPRI*).

	Avant la révision	Après la révision
Superficie de la zone 1AU5 concernée	1,785 ha	2,160 ha

* Plan de Prévention du Risque d'inondation de la Beauronne



3. Analyse des incidences sur l'environnement

3.1. DESCRIPTION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES

3.1.1. Composantes physiques et risques afférents

A/ Sol et sous-sol

Le sous-sol communal est constitué de formations calcaires du Crétacé supérieur.

Le sol de la parcelle G883 est caractérisé par des sables argileux bruns à silex noirs (issus de l'altération des formations calcaires) en partie haute, et par des formations fluviales de très basse terrasse (sables et galets) en partie basse.

La nature argileuse du sol de la partie haute de la parcelle est à l'origine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels, avec ici un aléa fort. Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations.

Un **Plan de Prévention du Risque (PPR) Mouvements de terrain – Tassements différentiels** a été approuvé le 23 mai 2005. Des prescriptions pour les constructions existantes et futures sont à respecter (*cf. règlement du PPR en annexe du dossier de PLU*). La parcelle étudiée est située en « zone fortement exposée – B1 » du PPR.

B/ Relief

Le plan topographique ci-contre permet de se rendre compte de la déclivité du terrain considéré, en direction de l'ouest.

La pente est plus forte en partie haute, et moins importante en partie basse de la parcelle.

C/ Cours d'eau

La parcelle G883 se situe dans le bassin versant de la Beauronne, à environ 100 mètres à l'ouest du ruisseau. Il s'agit d'un affluent de la rivière Isle.

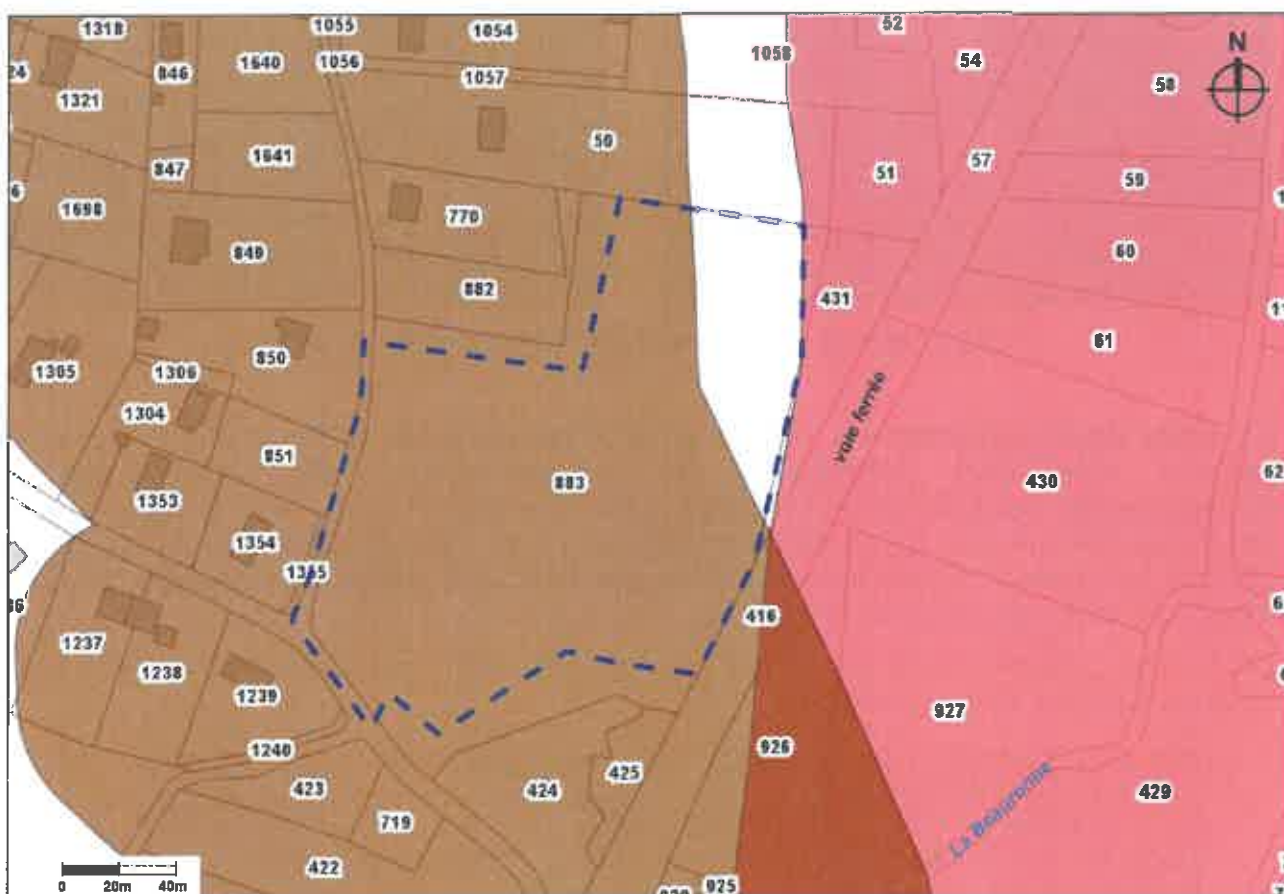
Un **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi)** a été approuvé le 20 mars 2012 sur le bassin de la Beauronne.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRi a été divisé en trois zones : rouge, bleue et blanche en fonction du niveau de risque (*cf. règlement du PPRi en annexe du dossier de PLU*).

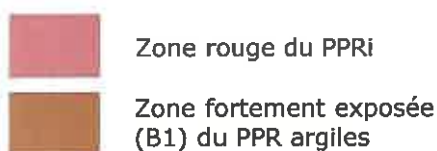


La zone rouge est la plus exposée au risque d'inondation. La probabilité d'occurrence du risque et son intensité y sont fortes. Cette zone est inconstructible.

L'angle nord-ouest de la parcelle G883 est concerné par la zone rouge du PPRI.



Risques naturels répertoriés au niveau de la parcelle G883



3.1.2. Composantes naturelles et risques afférents

Ce secteur n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt patrimonial (ZNIEFF*) ou d'intérêt communautaire (site Natura 2000).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune, ni sur une commune limitrophe. Les plus proches concernent la rivière Dronne au nord-ouest et la rivière Isle au sud-ouest, situées respectivement à 11,5 km et 10 km du site étudié.

Toutefois, l'ensemble de la vallée de la Beauronne a fait l'objet d'un inventaire des zones humides par EPIDOR. La partie basse de la parcelle G883 est répertoriée en « terre arable » altérée.

La partie sud de la parcelle est boisée (massif de chênes) et plusieurs arbres isolés sont présents en limite (gros chênes, noyers).

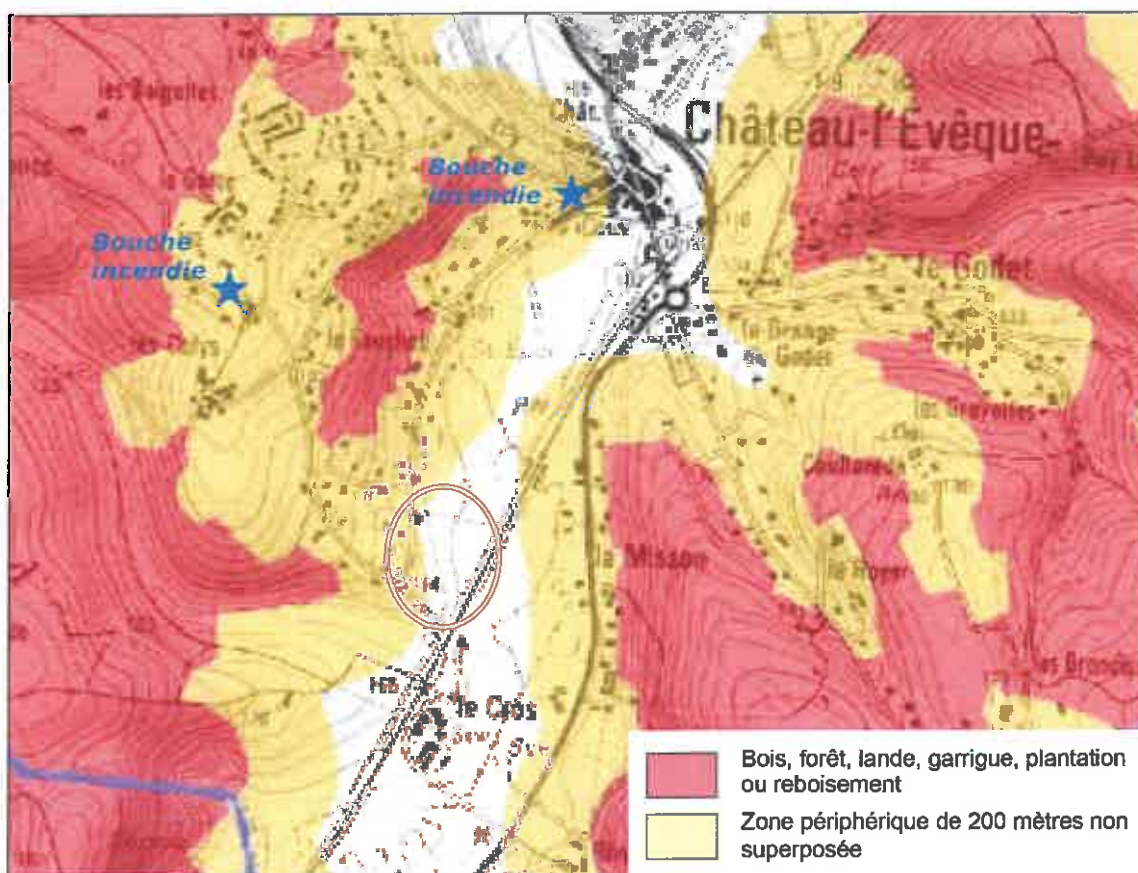
* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



Végétation boisée matérialisant les limites du terrain considéré

Un **atlas départemental du risque d'incendie de forêt** a été réalisé en 2011. Il rappelle notamment **l'obligation de la prévention du risque par le débroussaillage en zone sensible** (voir carte ci-dessous) : le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres minimum autour des constructions situées en forêt (et landes) ou à moins de 200 m des forêts (et landes). La parcelle G883 est très peu concernée par la zone sensible.

La défense incendie dans ce secteur est assurée par 2 bouches incendie situées à environ 800-900 mètres linéaires.



Zone sensible au risque d'incendie de forêt (= zone rouge + zone jaune) – source DDT24 / SETAF

3.1.3. Composantes socio-économiques

A/ Démographie

Bénéficiant de la proximité immédiate de la ville de Périgueux, la population communale connaît un essor continu. Depuis 2006, le solde naturel est même devenu positif et contribue à cette croissance progressive.

La tranche d'âge 0-14 ans est en augmentation entre 2006 et 2014, alors que la proportion des plus de 60 ans reste stable.

Malgré cela, une fermeture de classe dans l'école communale est programmée à la rentrée 2015.

B/ Logements

Le parc de logements sur la commune est largement dominé par la maison individuelle (95,4 %) et occupé majoritairement par leur propriétaire (77,7 %).

Toutefois ces dernières années, la proportion de logements en location augmente, et notamment la part des logements sociaux (4,6 % en 2011 contre 1,8 % en 2006).

Cette diversification du parc de logements a permis d'accueillir de nouvelles typologies de familles : jeunes couples, jeunes familles, familles monoparentales, personnes seules, pouvant bénéficier des logements sociaux. Cela explique, en moins en partie, le « rajeunissement » de population souligné dans le § précédent.

C/ Activités agricoles

Avant d'être cédée à Périgueux Habitat, la parcelle, de propriété communale depuis une vingtaine d'années, était gracieusement mise à disposition d'un agriculteur local en attendant la réalisation de l'opération d'aménagement.

La parcelle a été cultivée et déclarée à la PAC* jusqu'en 2013, avec une alternance de céréales différentes chaque année (maïs, tournesol, blé). Depuis l'automne 2014, cette parcelle n'est plus cultivée. Elle est laissée en friche dans l'attente de l'aménagement du programme de logements.

D/ Infrastructures et réseaux

Côté nord en direction du bourg, la voie communale qui dessert ce terrain a des caractéristiques réduites, mais ne pose pas de problème de visibilité. Elle permet de rejoindre le bourg sans difficulté. Par contre, la traversée du bourg ancien par des petites rues étroites est toutefois difficile. Mais c'est une des caractéristiques de Château-L'Evêque.

Vers le sud, cette voie communale rejoint la RD939 en franchissant la voie ferrée par un pont étroit, limité en tonnage. Il n'existe aucun problème de fonctionnement sur le débouché de la RD939. Concernant les contraintes liées à la limitation de tonnage du pont qui surplombe la voie ferrée, on peut préciser que les véhicules lourds occasionnels (engins de chantier, camions de déménagement, véhicules de secours et de lutte contre l'incendie...) ont la possibilité de passer par le nord. Il s'agit d'une contrainte assez forte compte-tenu de la traversée du bourg mais la desserte est assurée.

* Politique Agricole Commune

Un arrêt Péribus se situe à l'angle des rues Rachilde et de Colys (ligne 14 faisant la jonction entre le centre-bourg et la salle omnisport).

La parcelle G883 est située à proximité immédiate de la **voie ferrée** reliant Périgueux à Limoges. Cette dernière ne fait pas l'objet d'un classement sonore en tant qu'infrastructure de transport terrestre. Bien que le trafic ferroviaire sur cette voie soit peu important, il représente malgré tout une certaine nuisance.

La route départementale n°939 est classée à grande circulation, imposant un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route pour toute nouvelle construction s'implantant en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (sauf dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La RD939 est également concernée par un **classement sonore de catégorie 3** (classement sonore des infrastructures de transport terrestres par arrêté préfectoral n°080628 du 18 avril 2008). Des informations sont disponibles à l'adresse internet : www.dordogne.gouv.fr. Ce classement implique que les constructions implantées à moins de 100 mètres de la RD939 sont affectées par le bruit du trafic.

La parcelle G883 est située à plus de 250 mètres de la RD939.

Deux lignes électriques aériennes HTA (20 000 volts) se croisent sur ce terrain et le grèvent de bandes de servitude non constructibles.

Les réseaux de desserte d'électricité, de télécommunication et d'assainissement collectif longent la rue Rachilde.

La station d'épuration communale est située à 450 mètres au nord du site. L'actuelle zone 1AU5 est classée en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement.

3.1.4. Composantes paysagères et patrimoniales

La parcelle étudiée se situe en dehors du périmètre de protection des abords du château inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) par arrêté du 27 octobre 1938.

Cependant, des vues éloignées sont possibles sur le château et sur l'église du bourg.



Vue sur le château et l'église du bourg

3.2. DESCRIPTION DES INCIDENCES DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°2

3.2.1. Composantes physiques et risques afférents

A/ Sol et sous-sol

Les futures constructions et aménagements (y compris les plantations privées et collectives) devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR Mouvement de terrain - Tassements différentiels, sur le secteur soumis à un risque important. Néanmoins, il serait souhaitable de considérer le risque sur la totalité de la parcelle et de ce fait à l'ensemble de la future opération d'aménagement.

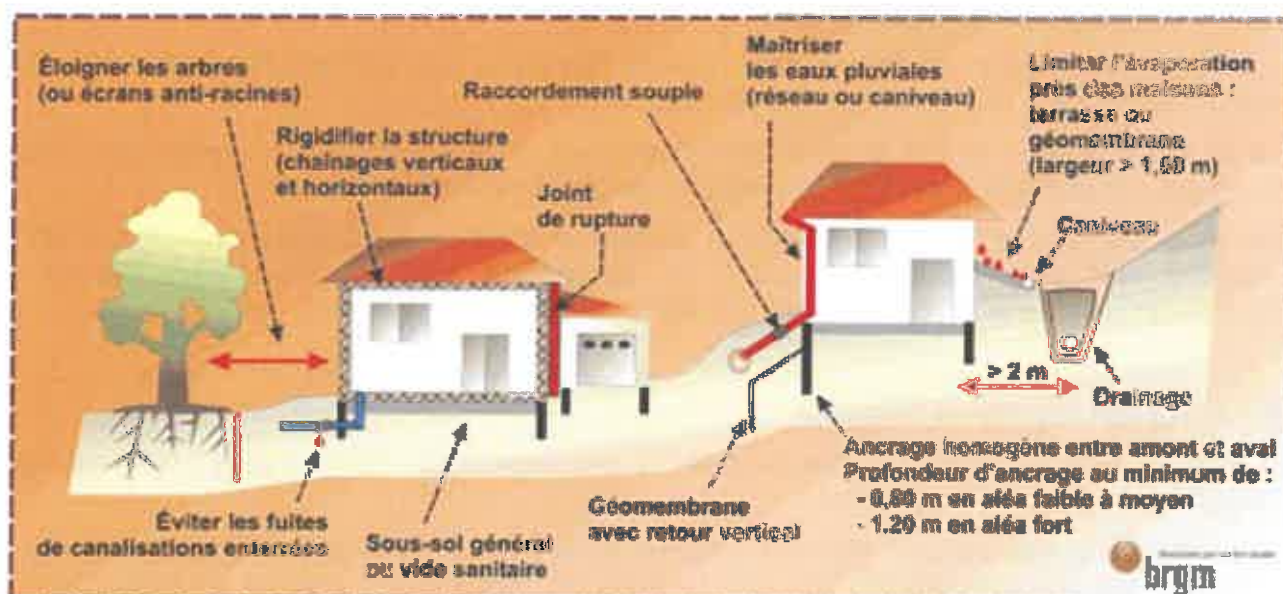


Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des terrains argileux

B/ Relief

La future opération d'aménagement devra respecter la topographie du terrain en évitant le plus possible les déblais-remblais. Les constructions devront s'adapter à la pente.

C/ Cours d'eau

La délimitation de la nouvelle zone 1AU5 s'est appuyée sur le contour de la zone rouge du PPRi, afin que le PLU reste compatible avec le PPRi (zone rouge = zone inconstructible). Néanmoins, il serait souhaitable d'appliquer un recul supplémentaire des futures constructions par rapport à la limite de la zone inondable, afin qu'elles se situent en hauteur (grâce à la pente naturelle du terrain).

3.2.2. Composantes naturelles

La partie boisée située au sud de la parcelle G883 a été retirée de la zone constructible afin de garantir sa préservation en l'état.

Plusieurs arbres isolés sont présents en bordure de parcelle, ils seront à préserver le plus possible dans le cadre du futur projet.

La partie basse de la parcelle ne sera plus cultivée en raison de sa petite surface. Elle sera à aménager en espaces verts publics, collectifs et/ou privés.

3.2.3. Composantes socio-économiques

A/ Démographie et logements

L'accueil d'habitants en logements locatifs assurera un confortement des effectifs scolaires, et donc des équipements communaux.

La 2^e tranche de travaux prévoit l'aménagement d'une douzaine de petits lots libres facilitant l'accès à la propriété aux couples et aux familles modestes.

De plus, les futurs logements sociaux seront adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite, favorisant l'accueil de personnes âgées. Une mixité sociale et intergénérationnelle sera ainsi assurée dans ce quartier résidentiel.

B/ Infrastructures et réseaux

Il sera interdit de construire ou de planter des arbres de haute tige au-dessous des lignes électriques HTA aériennes.

Les futures constructions devront se raccorder au réseau public d'assainissement collectif, soit gravitairement, soit par la mise en place d'une pompe de relevage. La gestion des eaux pluviales respectera les règlements du PLU et du PPR argiles.

Les capacités du réseau d'adduction d'eau potable seront à étudier en concertation avec la SAUR et si besoin renforcées.

La défense incendie actuelle est jugée peu satisfaisante par le SDIS. Un renforcement sera à prévoir dans le cadre de la future opération d'aménagement.

3.2.4. Composantes paysagères et patrimoniales

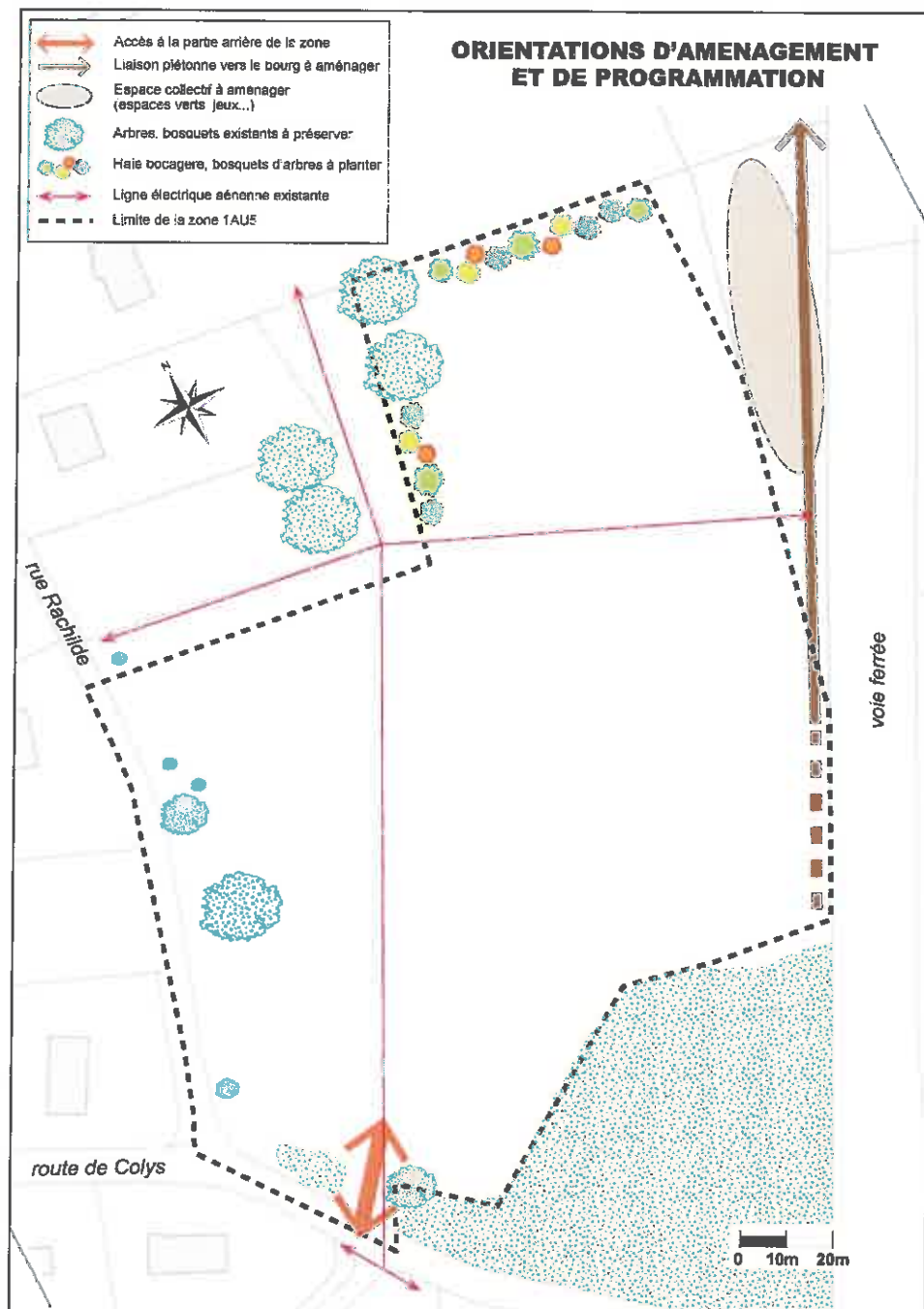
La future opération d'ensemble viendra s'intégrer dans un tissu bâti sur ses 3 côtés, et confortera donc ce hameau. Les arbres existants, en massifs comme isolés, seront à préserver et à intégrer dans l'aménagement d'ensemble des espaces verts privés et collectifs.

Même si le programme de constructions n'est pas situé dans le périmètre de protection des abords du château (ISMH), l'existence d'une covisibilité même éloignée rend préférable la consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP24*). Un masque végétal (haie bocagère ou bosquet d'arbres) sera à implanter sur la façade nord de la future opération d'aménagement, afin de supprimer ou réduire la covisibilité avec le château.

* Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

Afin de rechercher une optimisation de la consommation foncière et de garantir un projet de qualité sur le plan urbain et paysager, **des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies** (voir plan ci-dessous) :

- densité minimale brute attendue comprise entre 7 et 10 logements / hectare pour la phase 2 de l'opération d'aménagement,
- implantation des constructions en lien avec la pente pour assurer une meilleure intégration dans le terrain naturel (minimiser les déblais-remblais notamment en terrain argileux),
- création d'une liaison piétonne en direction du centre-bourg,
- aménagement d'un espace collectif (espaces verts, jeux...) connecté à la liaison piétonne,
- préservation des arbres et bosquets existants,
- plantation de haies libres champêtres (essences végétales locales et variées) et/ou de bosquets d'arbres sur la façade nord de l'opération.



3.3. CONCLUSION SUR L'EXISTENCE OU NON D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

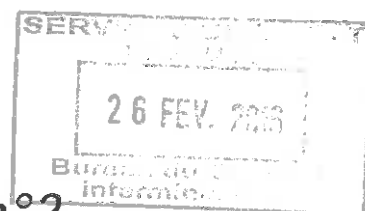
L'analyse des incidences du projet de révision de PLU sur l'environnement a pu **démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement**. Le projet de révision du PLU a intégré en amont l'ensemble des enjeux environnementaux et socio-économiques, afin d'assurer leur préservation.



Département de la Dordogne

COMMUNE DE CHATEAU-L'EVEQUE

Plan Local d'Urbanisme



Révision à modalités simplifiées n°3

Rapport de présentation

Révision à modalités simplifiées n°3	
Prescrite le :	22 janvier 2015
Arrêtée le :	19 juin 2015
Approuvée le :	28 janvier 2016

Coordonnées :

> Communauté d'Agglomération LE GRAND PERIGUEUX



1 Boulevard Lakanal – BP70171
24019 PERIGUEUX cedex
Tél. : 05 53 35 86 00
Site : www.agglo-perigueux.fr

> Commune de Château-L'Evêque



Mairie
24460 CHÂTEAU-L'EVÊQUE
Tél. : 05 53 54 30 77 / Fax : 05 53 04 36 06
Mail : chateau.leveque@gmail.com / Site : www.chateauleveque.com

> Bureau d'études en urbanisme, environnement et paysage



36 cours Tourny
24000 PERIGUEUX
Tél. : 09 83 64 54 62
Mail : contact@behlc.fr / Site : www.behlc.fr

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°3	3
1.1. <i>Historique du document d'urbanisme de Château-l'Evêque</i>	3
1.2. <i>Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°3</i>	3
1.3. <i>Champs d'application d'une procédure de révision à modalités simplifiées</i>	3
 2. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°3	5
2.1. <i>Contexte</i>	5
2.2. <i>Modification envisagée</i>	5
 3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	7
3.1. <i>Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées</i>	7
3.2. <i>Description des incidences de la révision à modalités simplifiées n°3</i>	11
3.3. <i>Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement</i>	12

1. Objectifs de la révision à modalités simplifiées n°3

1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE CHATEAU-L'ÈVEQUE

Approuvé le 28 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-L'Évêque a depuis fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1 approuvée le 5 février 2010.

1.2. OBJECTIFS DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°3

La révision à modalités simplifiées n°3 du PLU de la commune a été prescrite par la délibération du conseil municipal n°06/2015 du 22 janvier 2015.

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont :

- transformer la zone Nh au lieu-dit Les Martys en zone UB, suite à la pose de l'assainissement collectif dans ce secteur.

1.3. CHAMPS D'APPLICATION D'UNE PROCEDURE DE REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES

La procédure de révision à modalités simplifiées est régie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L.123-13

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

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 ;

La révision est prescrite par délibération du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4.

III. — 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 du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

2. Présentation du projet de révision à modalités simplifiées n°3

2.1. CONTEXTE

Le hameau des Martys est situé au nord-ouest du bourg à proximité de la route départementale n°939 Périgueux-Angoulême.

Les constructions de ce hameau étaient jusqu'alors en assainissement autonome. En 2014, la collectivité a réalisé les travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif permettant de raccorder directement les futures constructions, et à courte échéance les constructions existantes, à la station d'épuration communale.

De ce fait, il est possible d'envisager la densification de ce hameau en permettant l'urbanisation de plus petites parcelles, situées en « dents creuses », dans l'esprit des derniers textes réglementaires (loi Grenelle 2, loi ALUR...).

Actuellement ce secteur est classé en zone Nh (naturelle constructible) du PLU. En zone Nh, le recul des constructions par rapport aux voies publiques est de 15 mètres, alors que dans les zones UB voisines, raccordées à l'assainissement collectif, ce recul n'est que de 5 mètres.

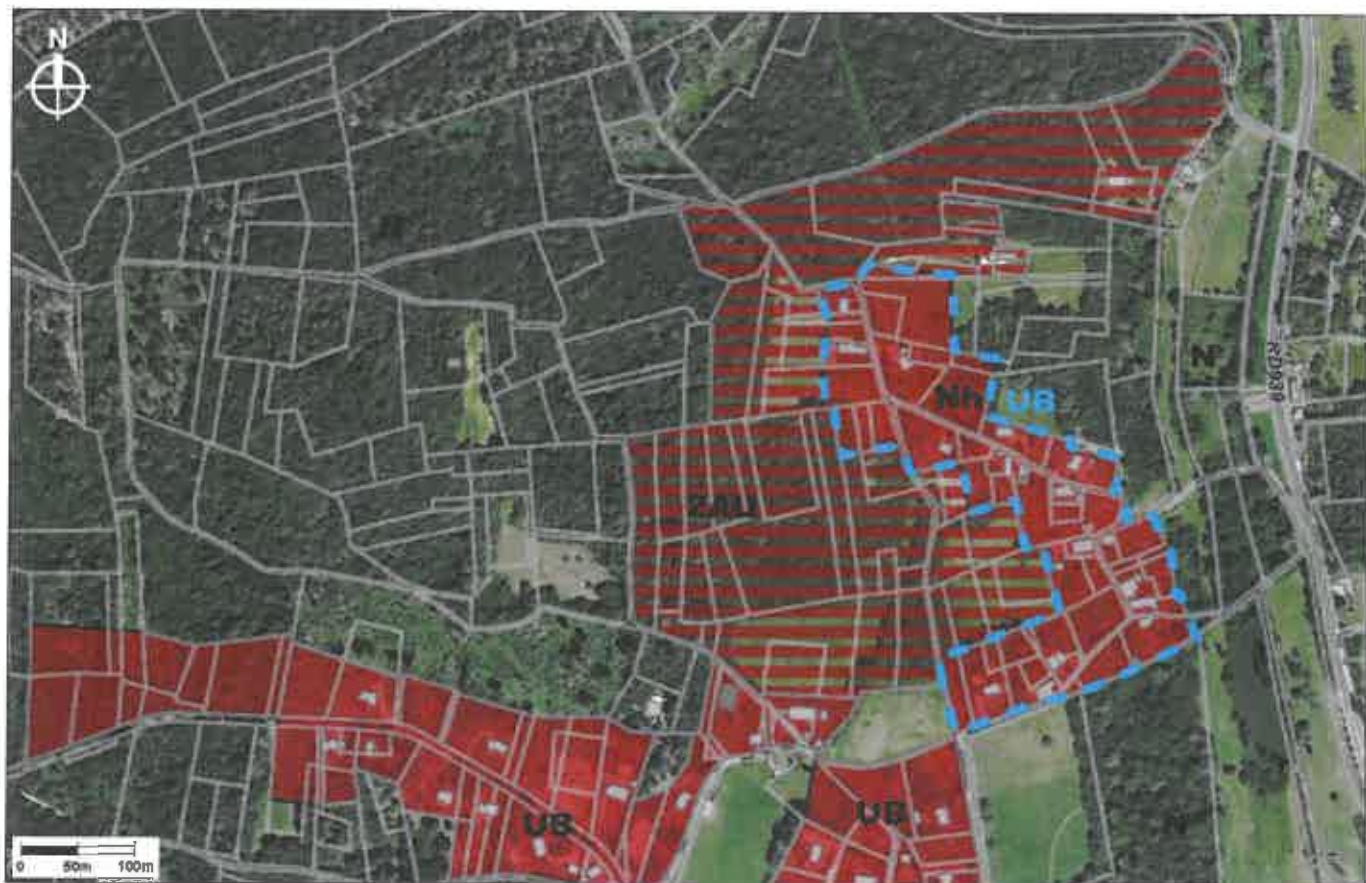




Hameau des Martys

2.2. MODIFICATION ENVISAGEE

Il est donc envisagé de transformer l'intégralité de la zone Nh du lieu-dit Les Martys en zone UB.

	Avant la révision	Après la révision
Superficie de la zone concernée	• Zone Nh = 5,244 ha	• Zone UB = 5,244 ha



-  Zone constructible du PLU (UB, Nh)
-  Zone à urbaniser fermée (2AU)

Localisation de la zone Nh du lieu-dit Les Martys à transformer en zone UB

3. Analyse des incidences sur l'environnement

3.1. DESCRIPTION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES

3.1.1. Composantes physiques et risques afférents

A/ Sol et sous-sol

Le sous-sol communal est constitué de formations calcaires du Crétacé supérieur. Les plateaux sont recouverts par endroits de sables argileux issus de l'altération de ces formations calcaires.

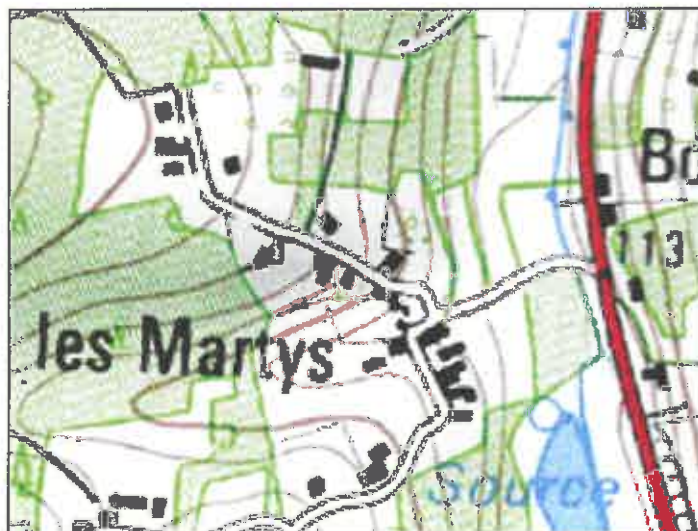
La nature argileuse de ces sols est à l'origine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels. Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations.

Un **Plan de Prévention du Risque (PPR) Mouvements de terrain – Tassements différentiels** a été approuvé le 23 mai 2005. Des prescriptions pour les constructions existantes et futures sont à respecter (*cf. règlement du PPR en annexe du dossier de PLU*). La moitié nord de la zone constructible des Martys est située en « zone fortement exposée – B1 » du PPR.

B/ Relief

La carte IGN ci-contre permet de visualiser les courbes de niveau et donc de se rendre compte de la déclivité de ce secteur, en direction du sud-est.

La pente est moins forte en partie nord, qu'au centre du hameau.



C/ Cours d'eau

Les habitations des Martys se situent à environ 90 mètres à l'ouest du ruisseau de Mesplier, affluent de la Beaurnonne, elle-même affluente de la rivière Isle.

Un **Atlas des Zones Inondables du bassin du Mesplier** a été diffusé le **1^{er} janvier 2001**.

Le hameau des Martys se situe en dehors de la zone inondable (crue historique de l'Atlas des Zones Inondables).



Risques naturels répertoriés au niveau du hameau des Martys



Crue historique - Atlas
des Zones Inondables



Zone fortement exposée
(B1) du PPR argiles

3.1.2. Composantes naturelles et risques afférents

Ce secteur n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt patrimonial (ZNIEFF*) ou d'intérêt communautaire (site Natura 2000).

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune, ni sur une commune limitrophe. Les plus proches concernent la rivière Dronne au nord-ouest et la rivière Isle au sud-ouest, situées toutes deux à environ 11 km.

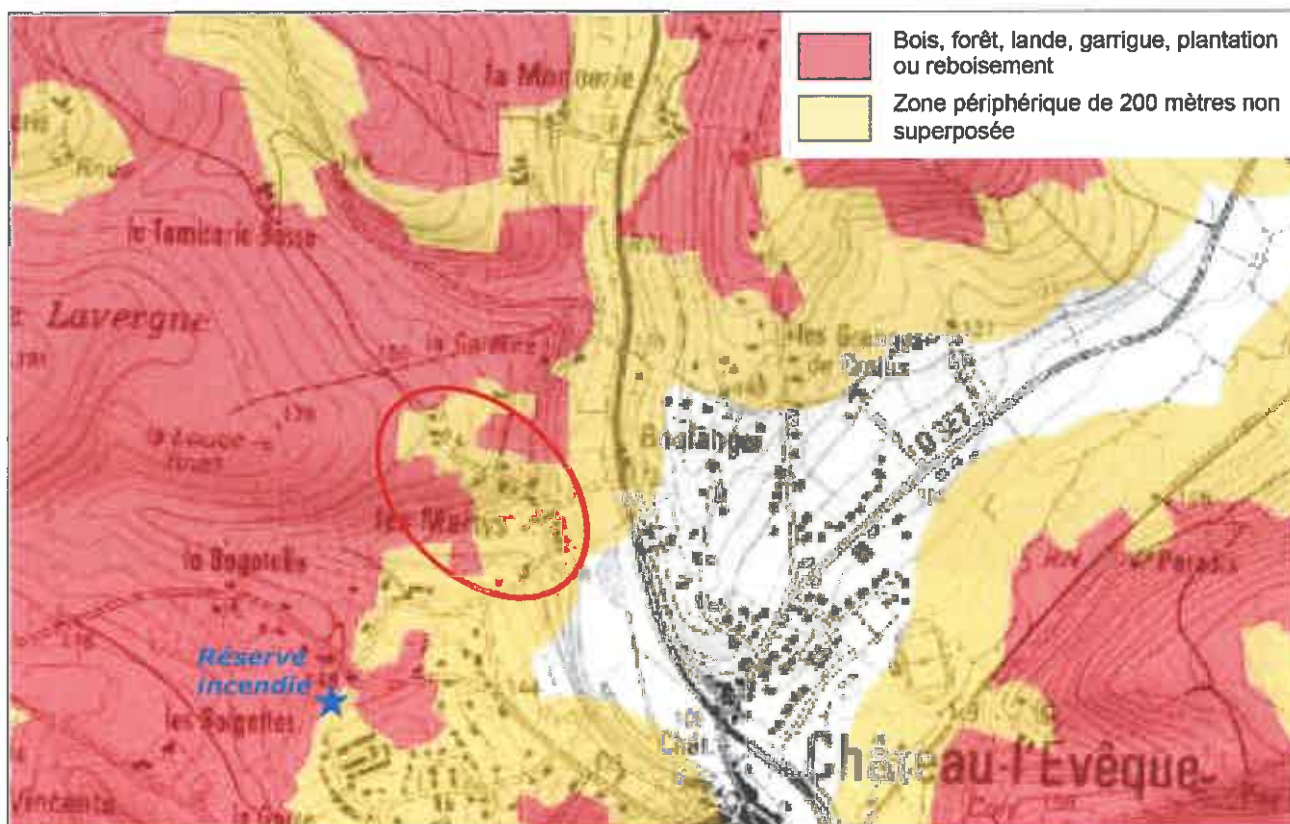
Toutefois, l'ensemble de la vallée de la Beauronne et de ses affluents a fait l'objet d'un inventaire des zones humides par EPIDOR. Le hameau des Martys se situe en limite extérieure des parcelles inventoriées.

Le hameau est cerné par des massifs boisés.

* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Un **atlas départemental du risque d'incendie de forêt** a été réalisé en 2011. Il rappelle notamment **l'obligation de la prévention du risque par le débroussaillage en zone sensible** (voir carte ci-dessous) : le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres minimum autour des constructions situées en forêt (et landes) ou à moins de 200 m des forêts (et landes). La zone des Martys est concernée par la zone sensible.

La défense incendie dans ce secteur est assurée par une réserve incendie située à environ 500 mètres au sud-ouest de la zone des Martys. Elle est jugée non satisfaisante par le SDIS pour assurer la défense du hameau, d'autant plus qu'il est proche du massif boisé.



Zone sensible au risque d'incendie de forêt (= zone rouge + zone jaune) – source DDT24 / SETAF

3.1.3. Composantes socio-économiques

A/ Activités agricoles

Aucune parcelle cultivée, déclarée à la PAC, n'est située dans ou à proximité du hameau des Martys.

B/ Infrastructures et réseaux

La desserte routière du hameau se fait par une voie communale, soit par l'est depuis la RD939, soit par le sud depuis le centre-bourg. La voie communale a une chaussée de 3m de large avec des tronçons sans visibilité, et le débouché sur la RD939 est particulièrement dangereux. Il correspond à un accès occasionnel de chemin mais ne peut pas être considéré comme une desserte de la zone.

Le maintien de ce carrefour en l'état ne paraît pas compatible avec un développement de l'urbanisation de ce secteur. L'aménagement d'un carrefour sécurisé par le Département ne paraît pas à l'échelle du projet et n'est pas réaliste.

La route départementale n°939 est classée à grande circulation, imposant un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route pour toute nouvelle construction s'implantant en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (sauf dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

La route départementale n°939 est concernée par un **classement sonore de catégorie 3** (classement sonore des infrastructures de transport terrestres par arrêté préfectoral n°080628 du 18 avril 2008). Des informations sont disponibles à l'adresse internet : www.dordogne.gouv.fr.

Ce classement implique que les constructions implantées à moins de 100 mètres de la RD939 sont affectées par le bruit du trafic.

La zone constructible des Martys est située à plus de 120 mètres de la route. Néanmoins, les terrains étant situés sur un versant qui domine la RD939, la nuisance sonore n'est pas négligeable.

Une ligne électrique aérienne HTA (20 000 volts) traverse le hameau et le grève d'une bande de servitude non constructible.

Le hameau est correctement desservi par les réseaux d'électricité et de télécommunication. Les capacités du réseau d'adduction en eau potable ne sont pas satisfaisantes.

Concernant le réseau d'assainissement collectif, la collectivité a réalisé en 2014 des travaux d'extension permettant de raccorder directement les futures constructions, et à courte échéance les constructions existantes du hameau des Martys, à la station d'épuration communale.

3.1.4. Composantes paysagères et patrimoniales

La zone constructible des Martys se situe en limite extérieure du périmètre de protection des abords (cercle de rayon 500m) du château, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) par arrêté du 27 octobre 1938.

Au niveau de la partie haute du hameau, la position dominante permet d'avoir très ponctuellement des vues sur le château ou sur le clocher de l'église du bourg.

Réciproquement, la présence de nombreux arbres, en boisement ou isolés, permet de masquer le hameau en vision éloignée.



Vue sur le château (ISMH) depuis le hameau des Martys

3.2. DESCRIPTION DES INCIDENCES DE LA REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES N°3

3.2.1. Composantes physiques et risques afférents

A/ Sol et sous-sol

Les futures constructions et aménagements (y compris les plantations privées et collectives) devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR Mouvement de terrain - Tassements différentiels, sur les secteurs soumis à un risque important.

B/ Relief

Les futures constructions devront s'adapter à la pente, en évitant le plus possible les déblais-remblais.

C/ Cours d'eau

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle et respectera le règlement du PLU, afin de ne pas aggraver le risque inondation.

3.2.2. Composantes naturelles

Les parties boisées limitrophes et les arbres isolés existants seront à préserver le plus possible dans le cadre des futurs projets.

L'obligation de débroussaillage autour des constructions devra être scrupuleusement respectée.

3.2.3. Composantes socio-économiques

A/ Démographie et logements

La modification de zonage permettra d'urbaniser de plus petits terrains (baisse du recul de 15 à 5 mètres des voies publiques), et donc de faciliter l'accès à la propriété aux couples et aux familles modestes.

Le hameau compte actuellement une quinzaine de maisons. La densification devrait ouvrir un potentiel d'une dizaine de constructions supplémentaires.

B/ Infrastructures et réseaux

Le débouché de la voie communale desservant le hameau des Martys sur la RD939 sera condamné à court terme, pour des raisons de sécurité (avis de la Direction des Routes du Conseil Départemental). Le hameau ne sera donc desservi que par la petite voie actuelle depuis le centre-bourg.

Il sera interdit de construire ou de planter des arbres de haute tige au-dessous de la ligne électrique HTA aérienne.

Le renforcement à prévoir des capacités du réseau d'adduction d'eau potable sera à étudier en concertation avec la SAUR.

Les nouvelles constructions auront l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif récemment installé dans le hameau des Martys.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle et respectera le règlement du PLU.

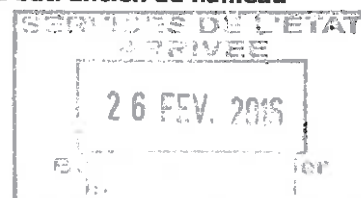
La défense incendie sera à créer dans ce hameau, en concertation avec le SDIS, pour les constructions existantes et futures et pour la protection du massif boisé proche.

3.2.4. Composantes paysagères et patrimoniales

La baisse du recul de 15 à 5 mètres des voies publiques, lié au changement de zonage, permettra de densifier ce hameau en urbanisant les dents creuses, et affirmera le caractère urbain grâce à un front bâti plus proche de la rue (à l'image du bâti ancien existant).



Alignement à la rue du bâti ancien du hameau



3.3. CONCLUSION SUR L'EXISTENCE OU NON D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

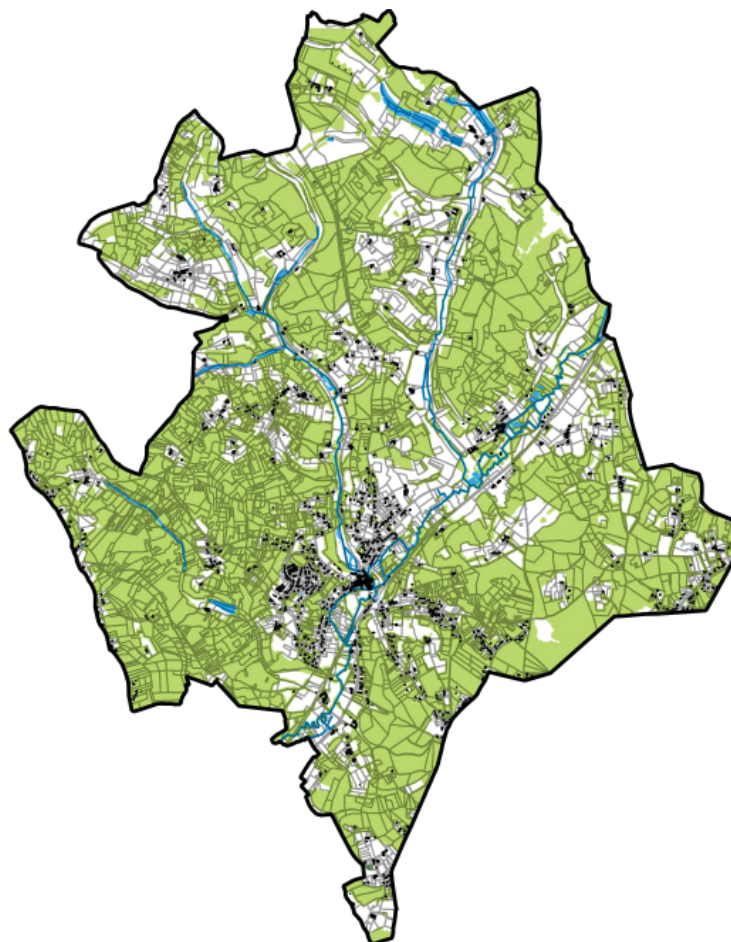
L'analyse des incidences du projet de révision de PLU sur l'environnement a pu **démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement**. Le projet de révision du PLU a intégré en amont l'ensemble des enjeux environnementaux et socio-économiques, afin d'assurer leur préservation, voire d'améliorer la situation existante.

Commune de la Château-L'Evêque

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification n°2 - Rapport de présentation relatif à :

- *L'adaptation du règlement des zones A & N aux dernières dispositions réglementaires*



**Modification n° 2 du PLU
de Château-L'Evêque**

Approuvée le :	08 février 2018
----------------	-----------------

Coordonnées :



CA du Grand Périgueux
1, boulevard Lakanal
24019 PÉRIGUEUX CEDEX
Tel : 05 53 35 86 00
www.agglo-perigueux.fr



Commune de Château L'Evêque
Le Bourg
24460 CHATEAU-L'EVEQUE
Tel : 05 53 54 30 77
www.chateauleveque.com



Bureau d'études en urbanisme,
paysage et environnement
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2.....5

- 1. Historique du document d'urbanisme de Château-L'Evêque.....6
- 2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....6
- 3. Objectifs de la présente procédure de modification n°2.....6
- 4. Champs d'application d'une procédure de modification.....6

PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....9

I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....10

- 1.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.....10
- 1.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.....11
- 1.3. Lexique et définitions préalables.....12

II. PIÈCES DU PLU DE CHATEAU-L'EVEQUE A MODIFIER.....14

- 2.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....14
- 2.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....20
- 2.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.....27

III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....28

- 3.1. Incidences sur l'activité agricole.....28
- 3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.....28
- 3.3. Incidences sur les risques et nuisances.....28
- 3.4. Conclusion sur les incidences de la présente procédure de modification.....29

PRÉAMBULE

1. Historique du document d'urbanisme de Château-L'Evêque.

Approuvé par délibération du conseil municipal le 28 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-L'Evêque a depuis fait l'objet de plusieurs modifications, modifications simplifiées et révisions simplifiées :

- **Modification n°1, approuvée le 05.02.10 ;**
- **Modification Simplifiée n°1**, permettant la mise en compatibilité du PLU avec la loi ALUR **approuvée le 28.08.15 ;**
- **Révision Simplifiée n°1** permettant l'extension d'une zone UB pour la restauration et l'extension d'un bâtiment destiné aux temps d'activités péri-scolaires, **approuvée le 28.01.16.**
- **Révision Simplifiée n°2** concernant l'extension de la zone 1AU-5 (et la réalisation d'une OAP) afin de permettre la création d'un lotissement par Périgieux Habitat, **approuvée le 28.01.16.**
- **Révision Simplifiée n°3** permettant la transformation d'une zone Nh en UB suite à la pose de l'assainissement collectif sur un secteur (lieu-dit les Martys), **approuvée le 28.01.16.**

La commune, inscrite dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgieux, va se voir associer, à **l'élaboration d'un nouvel outil de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - PLUi** (cf. § suivant sur la prise de compétence du Grand

Périgieux).

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme (d'ici fin 2019), les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales, POS...) restent applicables.

2. Prise de compétence du Grand Périgieux.

Le 1er octobre 2015, la compétence « planification urbaine » des communes a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgieux, qui devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de la commune de Château-L'Evêque.

La présente procédure est de ce fait pilotée par le Grand Périgieux (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec les élus de la commune de Château-L'Evêque pour les aspects techniques.

3. Objectifs de la présente modification n°2 du PLU de Château-L'Evêque.

L'objectif poursuivi par la municipalité dans le cadre de cette procédure de modification consiste en la **prise en compte des dernières dispositions réglementaires issues de la loi Macron** notamment.

Il s'agit, en outre, de réajuster le règle-

ment des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre l'évolution du bâti existant à usage d'habitation (autorisation des annexes et extensions sous conditions).

L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N est également prévue dans le cadre de cette procédure de modification.

4. Champs d'application d'une procédure de modification.

La procédure de modification est régie par **les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015)**.

*Article L.123-13-1.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au

deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire **qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

***Article L.123-13-2.**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.127-2, L.128-1 et L.128-2, **lorsque le projet de modification a pour effet :**

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

OBJET DE LA PROCÉDURE :

PRISE EN COMPTE DES
DERNIÈRES DISPOSITIONS
RÉGLEMENTAIRES DANS LE
DOCUMENT D'URBANISME

1.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.

1.1.1 Loi Urbanisme et Habitat.

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 vient compléter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

En effet, dans la zone agricole, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif pouvaient être autorisées.

La loi Urbanisme et Habitat a créé un article, L.123-1-5 permettant de désigner dans le règlement, **les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

1.1.2. Loi Grenelle 2 et loi ALUR.

La loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, complétée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015) et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que les caractéristiques minimales de terrain dans

le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n°2000-31 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

La loi ALUR a également introduit la notion de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant être délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, dans lesquels peuvent être notamment autorisées des constructions.

Cependant, les constructions existantes situées en dehors de ces STECAL et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières **ne peuvent alors faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.**

Ainsi, cette loi réduisait considérablement les possibilités de faire évoluer le bâti existant en zones A et N.

1.1.3. Loi LAAF.

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi « LAAF », revient pour partie sur cette restriction de la loi ALUR en zones A et N **en y autorisant les extensions uniquement, mais pas les annexes.**

1.1.4. Loi « Macron ».

Puis, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », a élargi un peu plus les possibles d'évolutions du bâti existant en zones A et N, **en rajoutant aux extensions autorisées par la loi LAAF les annexes sous conditions.**

Pour cela, le règlement des zones N et A se doit de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes et doit faire l'objet d'un avis préalable de la Commission départementale de préservation (CDPENAF).

La lecture des textes est l'expression d'une simplification dans l'évolution du bâti existant en zones A et N, sous conditions, mais sans obligation de créer des STECAL.

1.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/2015*) mentionne :

« Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, **le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

Les projets de changement de destination sont soumis, **en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors**

que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

1.3. Lexique et définitions préalables.

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Annexe : Il s'agit de locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés (garage, abri à bois, abri de jardin, abri pour animaux, poolhouse, piscine...).

Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.



Croquis de principe de la construction d'annexes au bâtiment d'habitation.

Changement de destination : Un changement de destination se définit par la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations

définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Destination : La destination d'un bâtiment, correspond à l'usage de la construction édifiée. L'article R.123-9 du code de l'urbanisme a classé ces destinations en neuf catégories : *l'habitation ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; le commerce ; l'artisanat ; l'industrie ; l'exploitation agricole ou forestière ; la fonction d'entrepôt ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

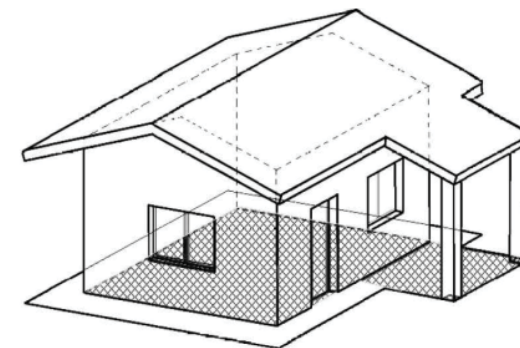
Extension : Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



Croquis de principe de la construction d'une extension au bâtiment d'habitation.

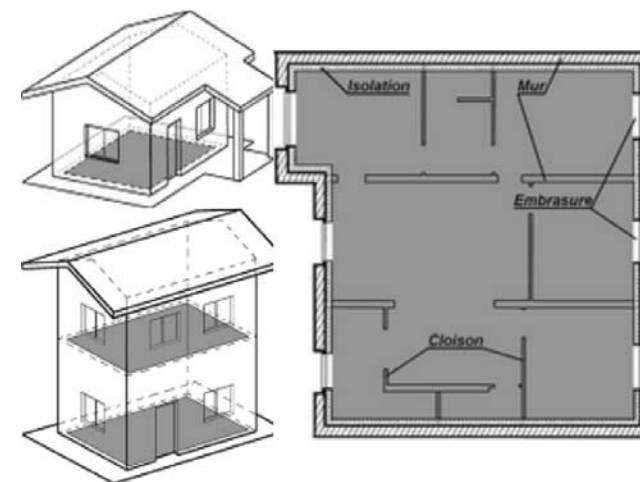
Emprise au sol : L'emprise au sol d'une

construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture.



Croquis schématique de l'emprise au sol d'une construction.

Surface de plancher : La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.



Croquis de la surface de plancher d'une construction.

STECAL : Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée correspondent à des sous-secteurs de zone naturelle (N) ou agricole (A), où sont autorisés :

- les constructions,
- l'aménagement des aires d'accueil ou des terrains familiaux pour les gens du voyage,
- ou, les résidences démontables pour l'habitat permanent.

Ils sont généralement indicés, sur le plan de zonage d'un document d'urbanisme comme suit : Nh (Naturelle habité), Ah (Agricole habité).



Principe d'un STECAL, extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, lieu-dit La Sauvage.

Exemple de bâti en secteur Nh (STECAL) situé au lieu-dit La Sauvage.
Source © Street View_Google Maps.



2.1. Modification du règlement de la zone agricole.

Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classé en zone Agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agro-nomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, ~~en application du 2° de l'article R.123-12,~~ le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

~~(Décret n°77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977) (Décret n°83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983) (Décret n°88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du~~

~~2 mars 1988) (Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998) (Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001) (Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VI Journal Officiel du 13 juin 2004).~~

ZONE AGRICOLE EXCLUSIVE

ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

ARTICLE A 0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU.

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles ~~L.441-1 à L.441-3~~ **R.421-2 et R.421-12** du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article ~~R.442-2~~ **R.421-18** du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ~~conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.~~

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ~~(articles L.311-1 à L.311-5).~~ **(articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1/ Les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées **pour la protection de l'environnement (ICPE).**

Les sièges d'exploitation peuvent être autorisés sous condition de justifier la nécessité agricole et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'exten-

sion des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

~~3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :~~

~~a) les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante~~

~~b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :~~

~~* les gîtes ruraux~~

~~* les campings dits «à la ferme», soumis à simple déclaration~~

~~* les piscines~~

~~c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.~~

3/ Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les affouillement et exhaussements du sol, ~~désignés à l'article R 442-2 du~~ conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

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

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

A/ Accès

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées

doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 - Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

B/ Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utili-

sation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages

de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

3 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergies...) :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementées.
Sans objet.~~

ARTICLE A 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Le long de la RD939, Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze

mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 939.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les cas désignés ci-dessus : les constructions doivent être implantées à 35 m au moins de l'axe de la RD939.

2 – Le long des autres voies :

~~Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.~~

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).

~~Sauf dans les cas suivants :~~

~~— Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins dudit alignement.~~

Toutefois l'extension d'une construction

existante, **implantée selon un recul différent**, peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, ~~lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction~~, **sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).**

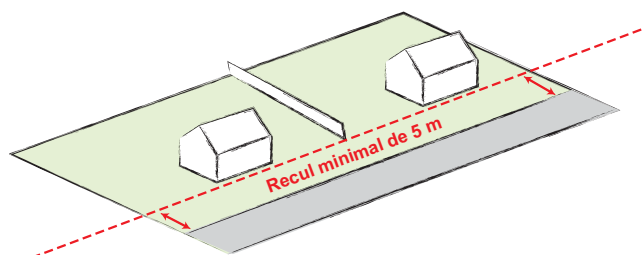


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **4 mètres (cf. fig. 2).**

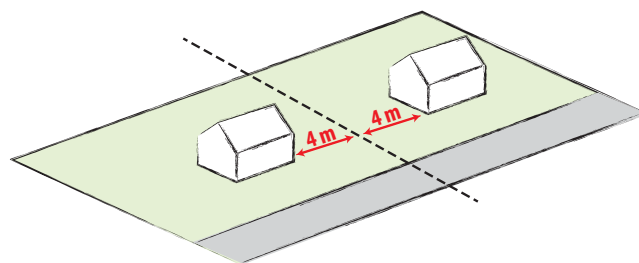


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, **la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.**

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à **8 mètres.**

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

Le nombre d'annexes des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment

à usage d'habitation (hors piscine).

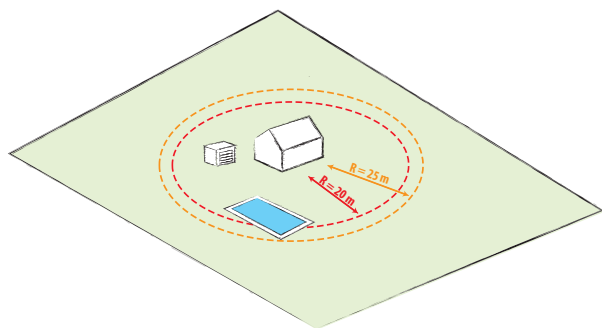


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation ($R = 20\text{ m}$, exception faite pour les piscines où $R = 25\text{ m}$).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 25 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions

est limitée à 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définition

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

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'ac-

tivité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

~~Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.~~

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure à 4 mètres. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus égale à 3,50 mètres en limite séparative.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...) et leurs annexes et extensions :

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf :

- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- dans le cas de vérandas.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises **et les extensions des bâtiments d'habitations existants** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus

d'un enduit.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**Non-réglémenté:
Sans objet.**

2.2. Modification du règlement de la zone naturelle.

Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone N correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

Art. * ~~R. 123-8~~ (~~D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er~~)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus ~~à l'article L. 123-4.~~ **dans le code de l'urbanisme.** Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

En dehors des périmètres définis

à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONE NATURELLE A PROTÉGER

ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe ~~quatre unités des secteurs~~ à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **un secteur Nf**, qui recouvre des espaces ruraux à dominante forestières, avec exploitation de ces ressources

- **un secteur Nh**, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article ~~R.123-8~~ **L.123-1-5** du code de l'urbanisme, ~~dernier alinéa, reproduit ci avant ;~~

- **un secteur Ni** ~~qui concerne deux espaces~~ destinés aux installations de loisirs, tourisme et activités de plein air,

- **un secteur Ns**, spécialement affecté à une activité paramédicale nécessitant une bonne intégration au milieu naturel tels que maison de retraite ou de repos situé sur le hameau de la Chabrierie.

- **une zone Ni**, soumise aux risques d'inondation.

La zone N est traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles ~~L.441-1 à L.441-3~~ **R.421-2 et R.421-12** du code de l'urbanisme .

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article ~~R.442-2~~ **R.421-18** du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ~~conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.~~

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de

l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

II – Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ~~(articles L.311-1 à L.311-5)~~ **(articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

III - Changements de destination.

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone N, sont les suivantes : - G876.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières

conformément à l'article N.2 est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics, aux travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol, ~~désignés à l'article R.442-2 du~~ **conformément au** code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Sous réserve de ne pas compromettre la qualité des sites et des milieux naturels, que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants : ~~a)~~ les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées **pour la protection de l'environnement (ICPE)**, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

~~b) Les abris légers destinés à l'hébergement des animaux et au fourrage à condition +~~

~~— qu'ils soient fermés uniquement sur trois côtés +~~

~~— que la hauteur au faîtage n'excède~~

~~pas 5 m~~

~~— que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.~~

~~4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement et d'extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte :~~

~~a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, , y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.~~

~~b) L'extension des bâtiments existants. Sans changement de destination, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.~~

~~c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris et les piscines.~~

~~d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants +~~

~~* les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères de loisirs. Ils devront de plus respecter le caractère des constructions avoisinantes en terme de volumes, de matériaux et d'implantation.~~

~~* les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration,~~

~~* les piscines.~~

4/ Les bâtiments d'habitation existants

peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.

5/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Toutefois, dans le secteur Ni, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions de l'atlas des zones inondables. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables.

Sont en outre admis :

a) dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article ~~R.123-8~~ **L.123-1-5** du code de l'urbanisme, ~~dernier alinéa,~~ à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

b) dans le secteur NI : Les terrains de camping et de stationnement des caravanes, et annexes nécessaires à l'accueil

touristique et de loisirs tels que bloc sanitaires garages, remises, abris et aires de stationnement désignées à l'article ~~R.442-2~~ **R.421-23** du code de l'urbanisme.

c) dans le secteur Ns : Les constructions nécessaires à l'activité paramédicale sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

d) dans le secteur Nf : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur la RD 939... sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».*

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une

conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergies...) :

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'as-

siette.

Les branchements et raccordements, quel que soit le réseau considéré, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementées:
Sans objet.**

ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~1— Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques sauf dans les cas suivants.~~ **Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).**

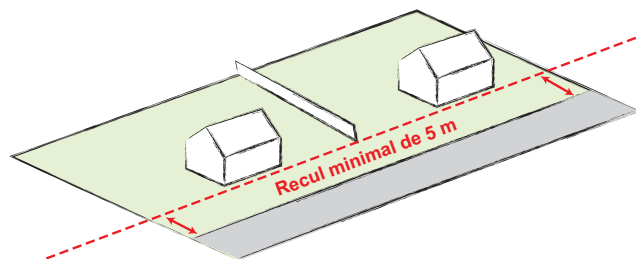


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

2— Toutefois l'extension d'une construction existante, **implantée selon un recul différent**, peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus, ~~lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction,~~ **sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).**

3— Les dispositions ci-dessus (~~4-2~~) peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **4 mètres (cf. fig. 2).**

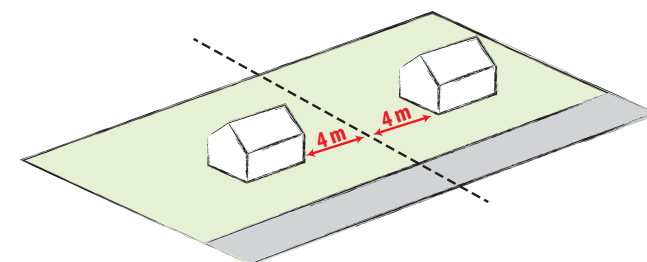


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites

séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à **3 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions des constructions exis-

tantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

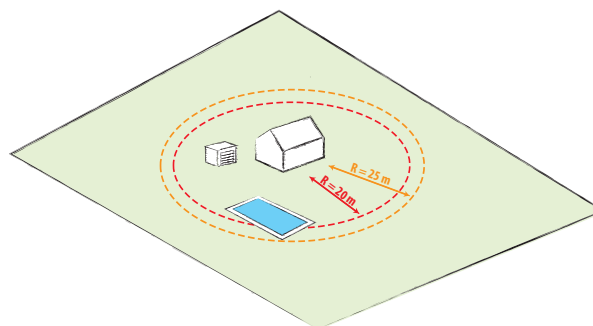


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (R = 20 m, exception faite pour les piscines où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modé-

nature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans le secteur N,

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 25 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans

la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Non réglementée ~~sur le reste de la zone dans les autres cas.~~

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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.

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiment directement limitrophe, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

2 – Extension de constructions d'habitation existantes

~~La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.~~

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau (**RDC + combles éventuelles**).

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure à 4 mètres. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus être égale à 3,50 mètres en limite séparative.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Dans le cas de création de gîtes ruraux, la teinte des enduits devra se référer à celle des bâtiments traditionnels les plus proches.

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites,

sauf dans les cas suivants :

- dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- dans le cas de vérandas.

~~Pour les restaurations ou extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.~~

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises **et les extensions des bâtiments d'habitations existants** sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

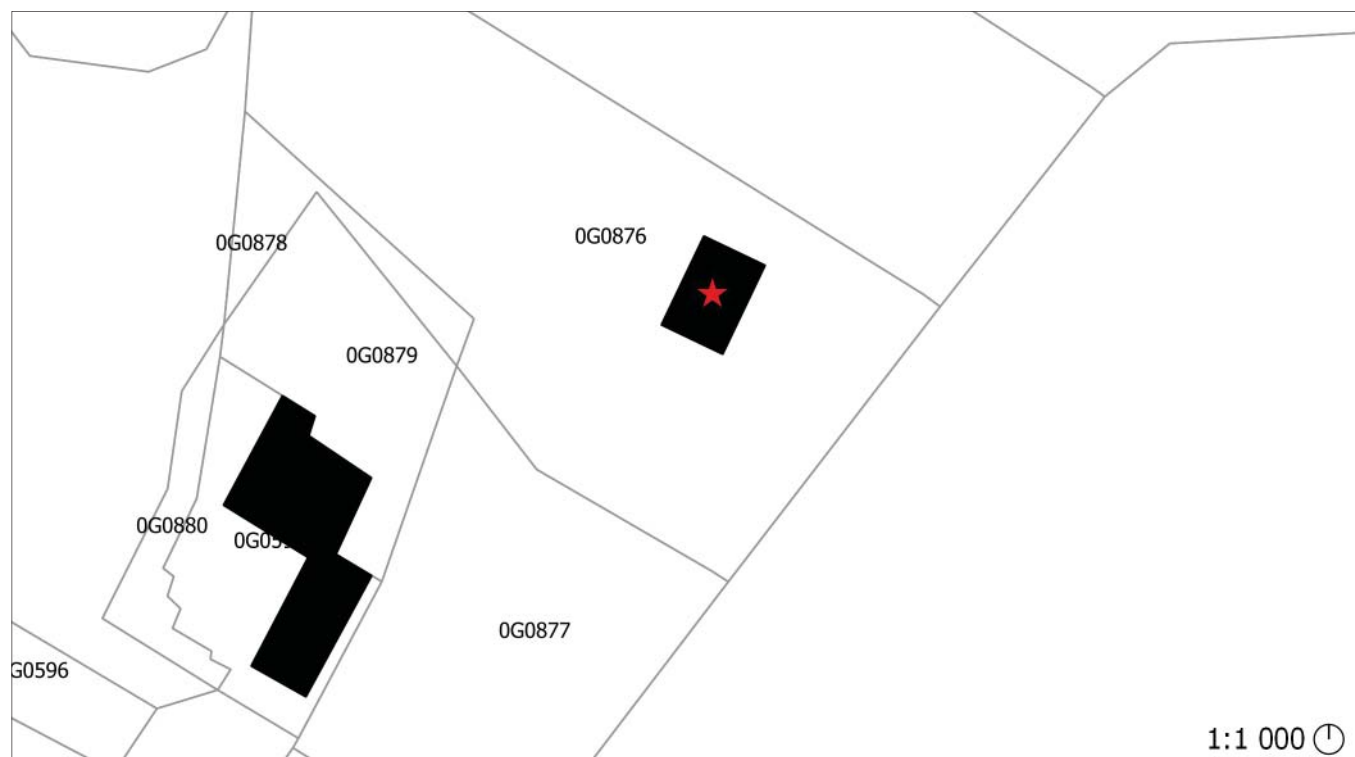
~~Non réglementé.~~
Sans objet.

2.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Il est désormais possible d'inventorier des bâtiments situés en zone N ou A comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Un unique bâtiment a été identifié comme susceptible de changer de destination. Il s'agit d'une ancienne bâtisse agricole (de type bergerie). Il est situé sur la parcelle n°**G876** et est inscrit en zone naturelle du PLU (cf. carte ci-contre et photos jointes).

Pour rappel, lors du dépôt de permis, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'appréciation de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Celle-ci permet de valider le projet de changement de destination et atteste de sa bonne insertion dans le paysage.



1:1 000 ⓘ

La CDPENAF du département de la Dordogne a élaboré un document de préconisations à destination des collectivités souhaitant adapter leur règlement aux dispositions de la loi Macron (diffusé en mars 2016).

L'ensemble de ces préconisations a été pris en compte dans la présente procédure de modification du PLU : le nouveau règlement des zones A et N précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3.1. Incidences sur l'activité agricole.

Les règles d'implantation et les conditions d'emprise et de densité appliquées aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants favorisent le regroupement condensé des constructions, et donc limitent la consommation d'espaces agricoles ou naturelles jouxtant les sièges d'exploitation agricoles.

3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.

Pour les mêmes raisons, les nouvelles règles édictées permettent de regrouper les éléments bâtis et donc de limiter l'éparpillement des constructions sur une même unité

foncière. Les règles de condition de hauteur favorisent l'intégration architecturale des futures extensions ou annexes avec le bâti principal existant.

De plus, le fait d'inventorier certains bâtiments comme susceptibles de changer de destination, permet dans une moindre mesure, la possibilité de réhabiliter un bâtiment isolé et en cours de délabrement, ce qui aura nécessairement un impact positif en terme de revalorisation des hameaux historiques et patrimoniaux.

Pour rappel le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), permettant de valider le projet de changement de destination et attestant de sa bonne insertion dans le paysage.

3.3. Incidences sur les risques, les nuisances, la salubrité publique.

a) Risques.

La commune de Château-L'Evêque est concernée par un Plan de Prévention du Risque naturel (PPRn) : mouvement de terrain - Retrait/Gonflements des argiles (approuvé le 23.05.05), avec des secteurs particulièrement exposés (B1).

De plus, il est bien précisé dans le règlement des zones A et N qu'en secteur inondable de la Beauronne sont autorisées les

occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (PPRI de la Beauronne approuvé le 20.03.12).

L'autorisation sous conditions des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne remet absolument pas en cause le fait que **les réglementations du PPRn et du PPRI s'imposent, le cas échéant.**

b) Nuisances.

La sélection du bâtiment situé en zone N ayant la possibilité de changer de destination s'est faite dans le respect des périmètres d'inconstructibilités (règle de réciprocité) liés aux ICPE (100 m) et aux stabulations soumises au RSD (50 m) afin d'éviter quelconques nuisances et conflits de voisinage et d'usages.

c) Salubrité publique.

Certains secteurs bâtis en zone A et N du PLU sont inscrits dans le Périmètre de Protection Éloignée (PPE) du captage en eau potable de « la Rebière ».

L'autorisation sous conditions des annexes et extensions pour maisons d'habitations existantes, et, la désignation du bâtiment susceptible de changer de destination en zone N du PLU ne remettent pas en cause la nécessaire gestion des activités humaines afin de préserver la ressource en eau d'éventuelles pollutions (gestions des eaux

usées, des eaux de ruissellement, etc...).

3.4. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°2.

La présente procédure de modification du PLU :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas 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 ;
- fixe des règles aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants autorisées en zones A et N, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- la désignation d'un unique bâtiment susceptible de changer de destination n'a pas remis en cause la préservation de l'activité agricole et son développement, et n'a pas généré de nuisances et conflits de voisinage supplémentaires.

On peut donc conclure que cette procédure ne présente pas d'incidence négative notable sur l'environnement.

Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME

**COMMUNE
DE
CHATEAU L'EVEQUE**

MODIFICATION N°1

PRESCRITE par délibération du Conseil Municipal le

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION N°1

PRESCRITE par délibération du conseil municipal le

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
METHODOLOGIE	3
1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION:	4
2 PROFIL DU TERRITOIRE ET PRINCIPALES JUSTIFICATIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR :	6
3 - DISPOSITIONS EN VIGUEUR ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE	7
3- 1 DISPOSITIONS EN VIGUEUR :	7
3- 2 REALISATIONS ET BILAN DEPUIS SA MISE EN APPLICATION :	10
4 - ANALYSE DES PROJETS DE MODIFICATION:	10
4 - 1 OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU	10
<u>SITUATION DE L'ESPACE CONCERNE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</u>	10
<u>ANALYSE DE L'ESPACE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION</u>	10
<u>JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION</u>	13
4 -2 FERMETURE A L'URBANISATION DE ZONES 1AU	15
4 - 3 ADAPTATIONS AU REGLEMENT	6
<u>PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DES EAUX PLUVIALES</u>	18
<u>PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DE L'ETUDE RELATIVE AUX RISQUES DOLINES</u>	18
<u>COHERENCE COMMUNAUTAIRE POUR L'ECRITURE DE L'ARTICLE 5</u>	18
<u>AMELIORATION QUALITATIVE DES REGLES SUR LES ZONES A URBANISER</u>	19
4 - 4 CORRECTIONS MINEURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	21
5 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION:	22

AVANT PROPOS

Cette modification a été décidée par délibération du Conseil Municipal sur l'intention de modifier le PLU, en date du

Le nouveau cadre réglementaire faisant suite à la loi SRU et UH fixe les conditions nécessaires à la procédure de modification dans l'Article L.123-13 du code de l'urbanisme :
« ne pas porter atteinte à son économie générale et ne pas réduire un EBC, ne pas réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels :... »

Ainsi la note de présentation qui suit aura pour objet de justifier que ces conditions sont respectées après avoir motivé la modification.

METHODOLOGIE

Ainsi ce dossier a-t-il pour objectif de :

- Justifier de la démarche entreprise : cette réflexion préalable repose sur l'analyse des différents projets de la commune ayant fait l'objet d'échanges avec les services et membres du conseil municipal. L'analyse de ces projets a été réalisée au regard de l'intérêt général pour la commune.
- D'apprécier les incidences de la modification sur l'économie générale du document en vigueur sur la valeur agricole des terres, les risques et les nuisances, l'environnement, les sites, et les paysages : cette réponse aux obligations réglementaires impose, en préalable, un rappel de l'état initial de l'environnement et plus globalement de l'occupation et utilisation du sol pour apprécier l'impact du projet et définir une nouvelle écriture réglementaire cohérente par rapport aux objectifs d'intérêt général et des enjeux de protection sur le territoire communal.

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

- Données commune
- Document en vigueur
- Données site MAGE
- Etude risque Conseil général : SHE Etude sur les mouvements de terrain

1 - OBJET ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION:

Plusieurs points sont concernés par la procédure de modification.

1 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;

Ces zones ont été définies en zone 2 AU compte tenu du fait que l'étude relative au risque qui concernait ces espaces n'était pas encore réalisée. Il a été convenu de les ouvrir à l'urbanisation après modification dès lors qu'il sera possible de prendre en compte les risques dans la transcription réglementaire.

Les zones concernées sont des secteurs concernées par un risque de dolines.. Il est ainsi décidé, après prise en compte des conclusions de l'étude de procéder à une ouverture partielle de ces secteurs à l'urbanisation.

2 - Quelques adaptations du règlement afin de répondre à des difficultés d'application du document en vigueur, la réponse à certains enjeux ayant été mal appréciés, d'autres se sont révélés après la mise en application du document avec :

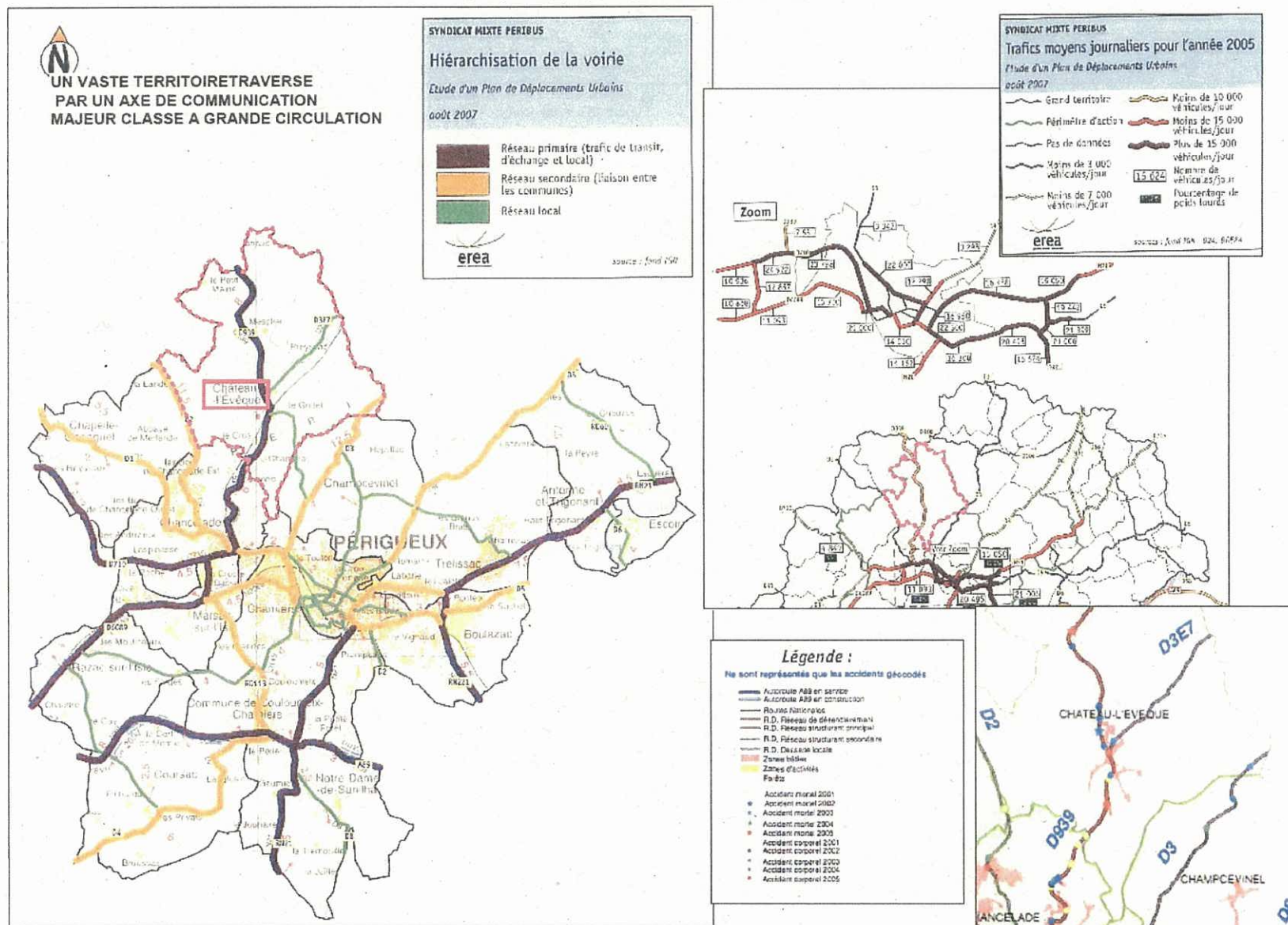
- la mise en place du P.L.H.,
- l'engagement de l'étude pour la mise en place du P.D.U.,
- l'étude relative à la gestion des eaux pluviales su la communauté d'agglomération,
- la nécessité de définir une programmation cohérente avec les capacités d'investissement de la commune et les aménagements prévus pour accompagner l'urbanisation, en matière d'assainissement notamment.

3 - Quelques adaptations au document graphique :

- pour intégrer des modifications mineures, sans incidence sur le document ;
- pour revoir la programmation de l'ouverture à l'urbanisation de zones 1 AU pour les reclasser en zones 2AU ;
- pour rajouter un emplacement réservé afin de faciliter l'accès au parcours pédestre lié à l'espace de loisir

4 - Erreur au tableau des superficies au niveau de la surface des zones 1AU : la superficie est de 108, 9 ha au lieu de 119 ha.

SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



Cette cartographie justifie la sollicitation dont peut faire le territoire communal par sa situation favorable en terme d'accès à l'agglomération. La desserte du territoire communal explique également l'urbanisation existante et les points d'appui du document en vigueur qui privilégie les axes secondaires. La prise en compte des déplacements est un point déterminant dans ce contexte. A noter que depuis la mise en place du P.L.U., le contournement du bourg a été réalisé.

2 PROFIL DU TERRITOIRE ET PRINCIPALES JUSTIFICATIONS DU DOCUMENT EN VIGUEUR :

Les cartographies précédentes illustrent la situation et la desserte du territoire communal. Autre fait important, son appartenance à la communauté d'agglomération de Périgueux qui regroupe 13 communes et plus de 63 000 habitants.

L'appartenance du territoire à la communauté d'agglomération Périgourdine constitue un fait d'importance compte tenu des moyens apportés par cette structure.

Les compétences de cette structure de coopération intercommunale sont :

- *Aménagement du réseau routier structurant,*
- *développement économique,*
- *politique de l'habitat,*
- *collecte et traitement des déchets ménagers,*
- *aménagement des berges de l'Isle,*
- *assainissement structurant,*
- *transports urbains,*
- *politique de la ville,*
- *accueil des gens du voyage,*
- *équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire.*

Depuis la mise en application du P.L.U., concernant les compétences communautaires :

- le Plan Local d'habitat a été réalisé,
- le P.D.U. est en cours de finalisation
- un schéma d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé.

Le cadre réglementaire prévoit une cohérence entre les orientations du P.L.H. et du PDU et les dispositions des documents d'urbanisme des communes adhérant à la C.A.P. Il convient également d'intégrer les résultats de l'étude concernant les eaux pluviales.

Un cadre physique difficile qui explique les formes de l'urbanisation : la configuration générale du territoire est celle d'une véritable toile d'araignée de surfaces résiduelles de plateaux calcaires, aux formes longilignes et contournées. Elles séparent deux vallées principales à fond relativement large encadré de pentes calcaires et de fonds de vallons ramifiés.

◦ La vallée de la Beauronne : orientée Sud-Ouest/Nord-Est, c'est une vallée rectiligne à méandres divagants. elle présente une zone inondable en période de hautes eaux au niveau de la zone destinée aux équipements sportifs.

La vallée du Mesplier : alimentée par plusieurs sources, situées aux limites nord ouest du territoire elle rejoint la Beauronne au niveau du site d'urbanisation originelle du bourg de Château l'Evêque. *L'hydrologie de surface mérite une attention particulière. Avec la prise en compte de l'étude*, à l'échelle de la communauté d'agglomération, sur l'assainissement des eaux pluviales doit être prise en compte, en complément des risques qui avait été identifiés

- Les formations calcaires du crétacé qui composent le cadre géologique, sont des calcaires blanchâtres fins, très sensibles à l'érosion du gel et du ruissellement. Ce critère explique les formes du relief mais révèle aussi le risque d'érosion. Aux risques d'inondation et d'érosion s'ajoutent les risques de mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Et le risque d'effondrement lié à la nature du substrat géologique et plus précisément à la présence de dolines. Une étude vient d'être réalisée afin de localiser et mesurer ces derniers risques.

3 - DISPOSITIONS EN VIGUEUR ET BILAN DE LA PLANIFICATION URBAINE

Les principaux objectifs poursuivis par la commune lors de l'élaboration du P.L.U. étaient :

- optimiser l'organisation du territoire communal, concourir à son développement et favoriser son attractivité,
- permettre un développement du potentiel démographique grâce à une augmentation de l'offre en habitat en accession à la propriété dont les possibilités sont aujourd'hui limitées,
- adapter en conséquence les infrastructures communales. (Extrait de la délibération prescrivant la révision).

3- 1 DISPOSITIONS EN VIGUEUR :

Les dispositions en vigueur découlent du bilan du diagnostic et des enjeux traduits dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Le tableau page suivante reprends ces points d'appui. La procédure engagée ne doit pas se trouver en contradiction avec ces dispositions.

D'un point de vue quantitatif, les modifications ne doivent pas porter atteinte à l'économie du document :

Tableau des superficies (corrigé pour la prise en compte de l'erreur)

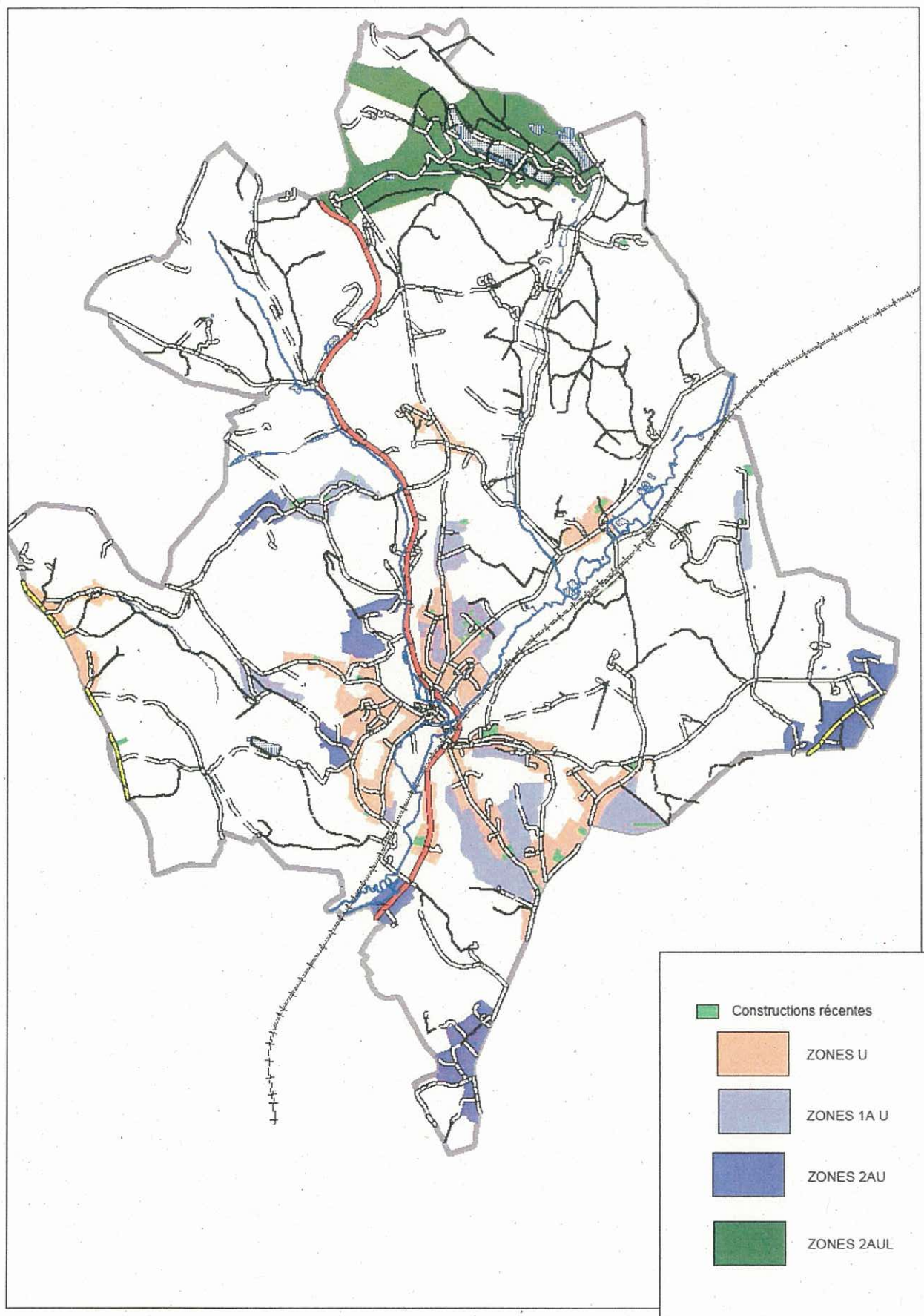
ZONES	SURFACE (ha)	% SUPERFICIE TOTALE
UA	4,6	0,13%
UB	140	3,92%
US	8,4	0,24%
UF	11	0,31%
1AU	108,9	3,05%
2AU	82	2,30%
2AUy	9	0,25%
2AUL	165	4,62%
A	366	10,26%
N	2554	71,58%
Ns	32,4	0,91%
Nf	26,8	0,75%
NI	12,9	0,36%
Nh	47	1,32%
TOTAL	3568	100%

L'appréciation des surfaces libres de construction permet une appréciation plus précise :

Zone	Surface(**)	Surface pondérée par une rétention foncière de 50 %	capacité d'accueil
U	33 h	16.5 h	110
1 AU	108,9 h	54.4 h	286
Nh	22 h	11 h	37
TOTAL			444

La cartographie du document en vigueur, page suivante, permet de visualiser la répartition géographique de ces zones.

CARTOGRAPHIE DES DISPOSITIONS EN VIGUEUR



Ce document synthétique illustre bien le point d'appui sur les axes structurants secondaires pour la définition des espaces urbanisables.

Le tableau suivant reprend les arguments qui ont conduit à la définition des orientations pour assurer le développement durable du territoire communal telle qu'elle figure à la pièce n°3.

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS
Une situation périurbaine - Proximité des bassins d'emplois et centres commerciaux Un territoire rural au cadre naturel affirmé - Un cadre géographique très découpé - Une surface boisée importante - Des points de vue de qualité Une activité agricole réduite et très localisée	Gérer l'attractivité Mesurer le développement Protection et valorisation des espaces naturels Prise en compte des zones de pentes et fonds de vallées Prise en compte des coupures vertes, des espaces exploités et de la valeur des paysages Prise en compte de la valeur des paysages Protection des ressources agricoles et prise en compte des conflits d'usage	Définir un objectif quantitatif Mesures réglementaires Mesures de mise en valeur Zones de protection stricte des espaces sensibles Protection stricte des unités remarquables, identitaires ou structurantes du paysage Protection stricte des points de vue Mesures réglementaires Zonage exclusif (A)
Des espaces spécifiques	Intégration dans l'espace communautaire	Réflexion à l'échelle communautaire
Un espace bâti en mutation Un noyau urbain dans un écrin très végétalisé marqué par une fracture importante. Importance de la vacance - Un développement tripolaire - Des formes modestes et variées du bâti récent - Une déviation qui va modifier le paysage urbain	Conforter l'existant et organiser le développement Renforcer la fonctionnalité de bourg Régénération des logements vacants Relier les différents pôles Conserver le caractère du bâti Reprendre les mesures compensatoires annoncées dans l'étude d'impact.	Mesures d'aménagement Aider la création de nouveaux services Accompagner la réhabilitation Mesures d'aménagement Développer les accès piétons Définir l'aménagement des nouveaux quartiers Mesures réglementaires Art 11. à harmoniser avec les formes existantes Mesures d'aménagement <i>Voir document cartographique.</i>
Des réseaux à renforcer - Un réseau de voirie localement insuffisant - Traitement des eaux usées à conforter	Prise en compte de la sécurité et de l'environnement prendre en compte la capacité et l'état des voies de desserte Mettre en cohérence développement de l'urbanisation et possibilités de traitement des eaux usées	Mesures réglementaires préciser les conditions d'accès Mesures d'aménagement définition des travaux à envisager Mesures réglementaires définir le mode de traitement des eaux usées recommandation/assainissement non collectif Mesures d'aménagement poursuite des travaux

L'objectif global poursuivi par la commune est de répondre aux sollicitations dont elle est l'objet de façon cohérente par rapport aux enjeux de protection et d'aménagements qui se sont révélés indispensables dans le diagnostic initial du territoire. Le développement lui-même avant être apprécié de façon quantitative de manière à répondre de façon cohérente dans la définition des espaces qui lui seront réservés.

Certains points qualitatifs méritent d'être confortés.

L'objectif majeur de cette procédure de modification est d'équilibrer le développement de l'urbanisation en privilégiant quelques espaces pouvant accueillir des opérations individuelles en assainissement non collectif. Des espaces auparavant en zone 2AU dans l'attente de l'étude sur le risque lié à la présence de dolines. Cette étude étant réalisée, il devient possible de modifier les dispositions en vigueur.

D'autre part, compte tenu des potentialités existantes et afin de pouvoir concentrer les investissements pour la réalisation des extensions du réseau d'eau usées des zones 1AU méritent un classement en zone 2AU dans l'attente d'une révision dès lors que les capacités du document en vigueur ne seront plus suffisantes.

3- 2 REALISATIONS ET BILAN DEPUIS SA MISE EN APPLICATION :

La population de Château l'Evêque ne cesse de croître :

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population sans doubles comptes	1 173	1 235	1 378	1 701	1 760	1915

Source : Recensements de la population (dénombrements)

D'un point de vue quantitatif ; trois hypothèses avaient été formulées, l'hypothèse la plus réaliste en terme de croissance démographique définie la plus réaliste était un taux de 2% annuel.

Traduction de l' hypothèse 2 :

N(*)	1760
N+12	2232
Population nouvelle	472
Besoins en logements	306

Le constat est la sous estimation du développement au regard du développement récent.

Néanmoins, il est sans doute plus réaliste de pondérer le développement pour permettre à la commune de l'accompagner.

La cartographie précédente, page 8, permet de visualiser les constructions qui ont accompagné ce développement.

Le contournement du bourg est également achevé et l'aménagement du centre ancien enfin libéré de la circulation est en cours.

Des travaux destinés à conforter les équipements existants et notamment la capacité de l'ouvrage de traitement doivent encore être réalisés. Cependant la capacité de celle-ci n'est pas encore atteinte. Le bilan de contrôle effectué fin 2008 fait état d'une charge reçue de 35% de sa charge hydraulique, 40% de sa capacité organique(DBO) et 56% de sa capacité organique(DCO). Beaucoup de voieries doivent encore être confortées.

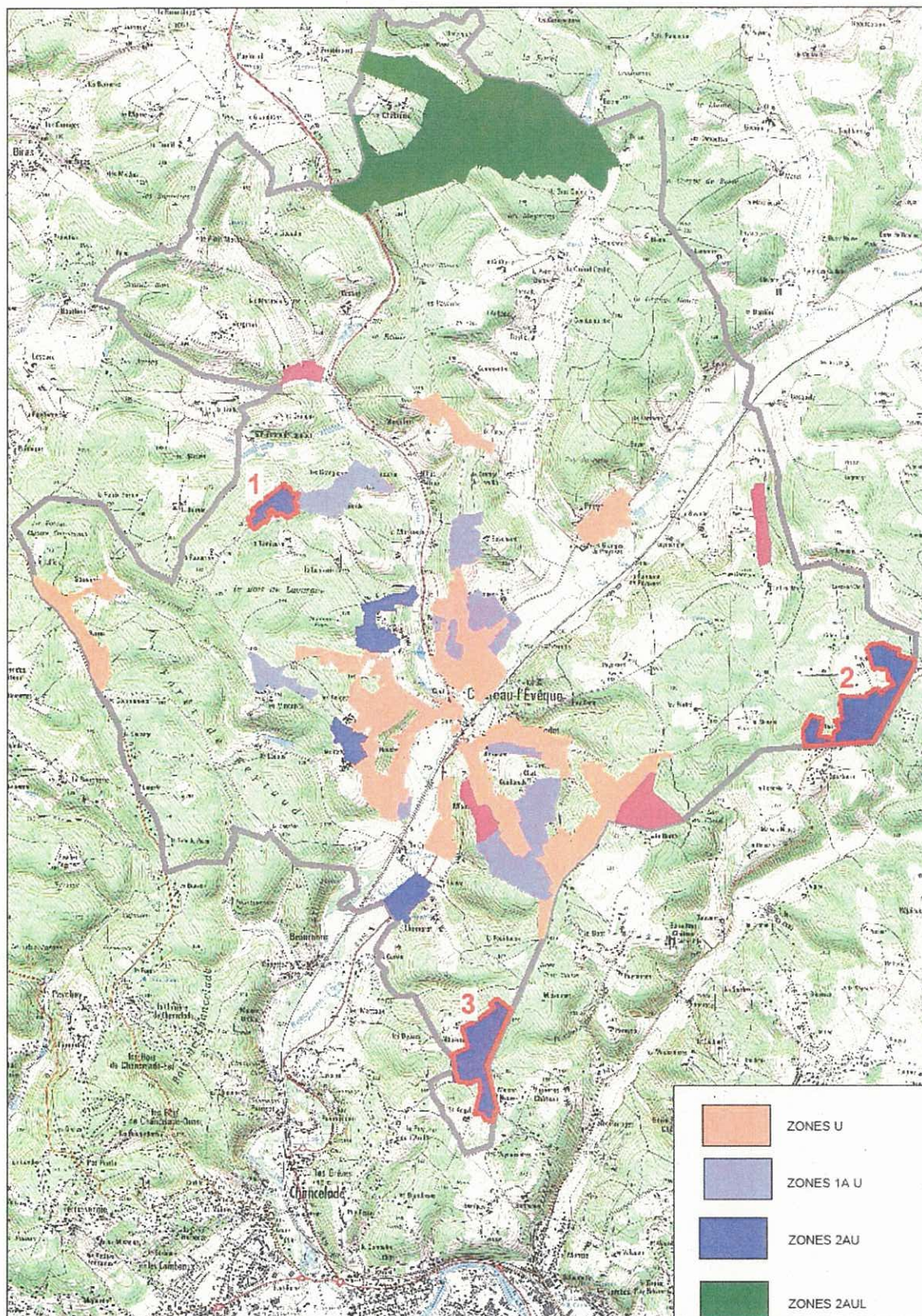
D'autre part la pratique du document, jeune P.L.U. au regard de la date d'introduction de ces documents, a laissé apparaître des imperfections qualitatives en terme de règles d'occupation du sol.

4 - ANALYSE DES PROJETS DE MODIFICATION:**4 - 1 OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONE 2AU****SITUATION DE L'ESPACE CONCERNE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

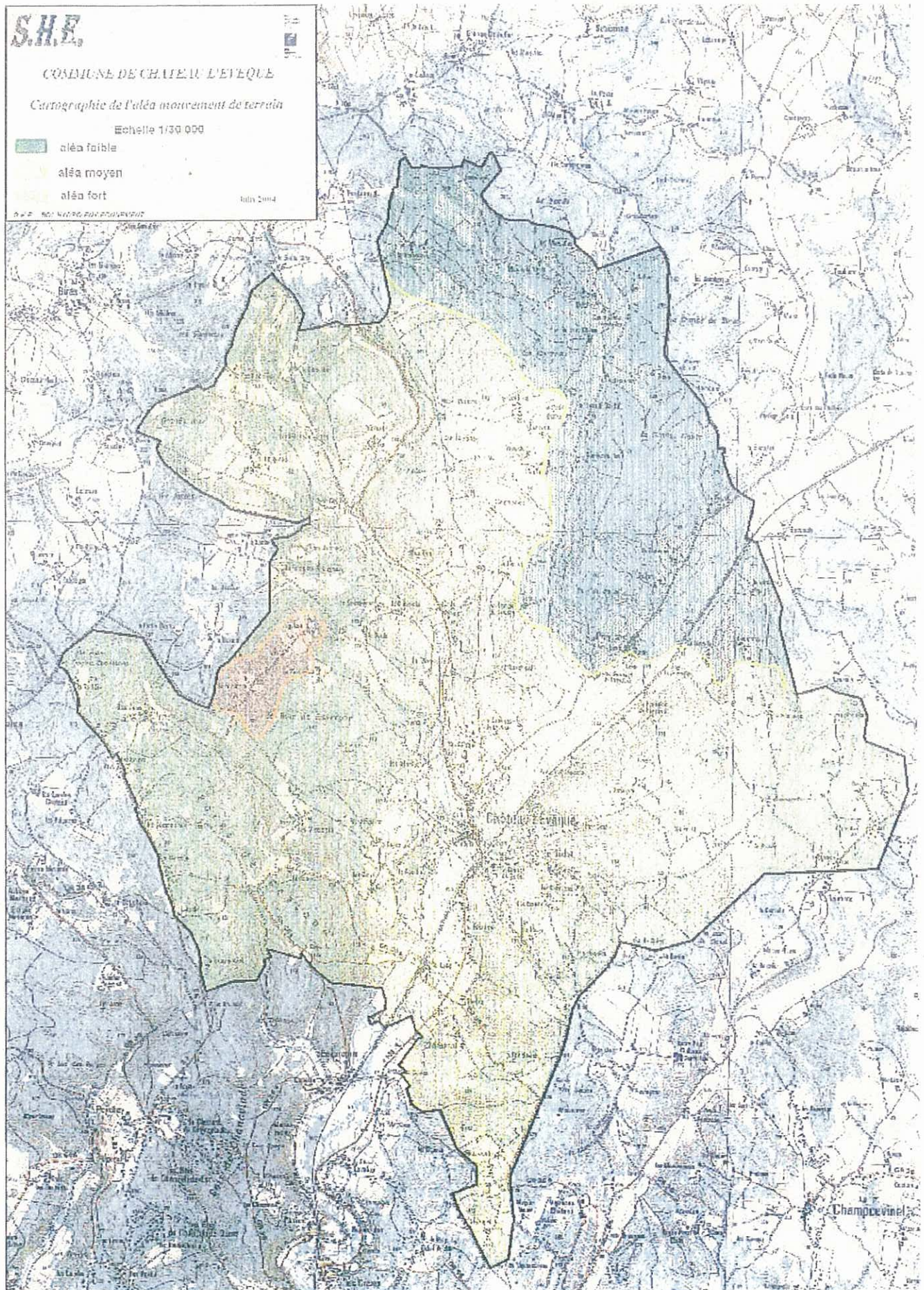
La cartographie page suivante situe les secteurs concernés dans le document en vigueur. Ces zones 2AU étaient fermées à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation de l'étude concernant les dolines.

ANALYSE DE L'ESPACE ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Ces espaces ont été définis potentiellement urbanisables dans le cadre de recherche d'espaces sur des villages hors zone urbaine pour diversifier l'offre mais aussi pour offrir des ressources qui s'appuient sur des axes de communication secondaires permettant de relier Périgueux sans emprunter l'axe à grande circulation afin de répartir les flux. Ainsi convient il d'analyser les résultats de l'étude. Les cartographies pages suivantes situent ces espaces dans le document en vigueur et sur la carte d'aléa réalisées en conclusion de l'étude sur les dolines. Il est à remarquer que le risque doline concerne une part importante du territoire communal.



Ces trois espaces se situent sur les périphéries mais les deux secteurs à l'est sont proches de l'axe de liaison secondaire départemental Agonac-Périgueux. La cartographie des aléas situe ces espaces quant au risque étudié.



Cette cartographie permet d'écarter du projet de modification, le secteur 1 de Léguisat qui se présente en risque fort.

Extrait conclusion de l'étude risque :

A partir de l'ensemble de ces observations, un zonage de l'aléa mouvement de terrain a pu être établi par croisement de l'intensité des phénomènes et de leur probabilité d'occurrence (cf. page suivante) :

⇒ zones d'aléa fort : concernant le plateau de « Laguizat » - « La Fauternie » où les études réalisées ont montré l'existence :

- d'une forte hétérogénéité latérales et verticale des terrains traversés en sondage,
- d'effondrements récents,
- de dolines actives,
- d'une cavité à faible profondeur.

Ces phénomènes sont représentatifs de l'activité karstique dans ce secteur, notamment en période de hautes eaux.

L'existence de cavités souterraines semblables à celles révélées au droit de l'effondrement survenu en 2000 est fort probable sur le plateau. Des fontis peuvent effectivement exister localement à partir d'un développement vertical du réseau karstique actif plus profond, notamment en périodes fortement pluvieuses, drainé par les résurgences recensées dans les vallées voisines.

Ce secteur peut correspondre à une zone où toute nouvelle construction est interdite ou à une zone où les constructions peuvent être autorisées après réalisation d'une étude géotechnique préalable particulièrement approfondie (sondages de reconnaissance suffisamment nombreux et profonds).

⇒ zones d'aléa moyen : une majeure partie du territoire communal, siège de quelques effondrements récents et située dans un contexte géologique sensible (proximité du cœux anticlinal, zones de dolines témoignant d'une activité karstique ancienne...).

Ce secteur nécessite donc des précautions particulières relatives à la faisabilité de toute nouvelle construction (adaptation des fondations au sous-sol et vérification de l'absence de cavités par les constructeurs).

⇒ zones d'aléa faible : le reste du territoire communal, en partie Nord-Est, sur lequel aucun phénomène récent n'a été recensé et situé d'un point de vue géologique dans un contexte tectonique peu accidenté.

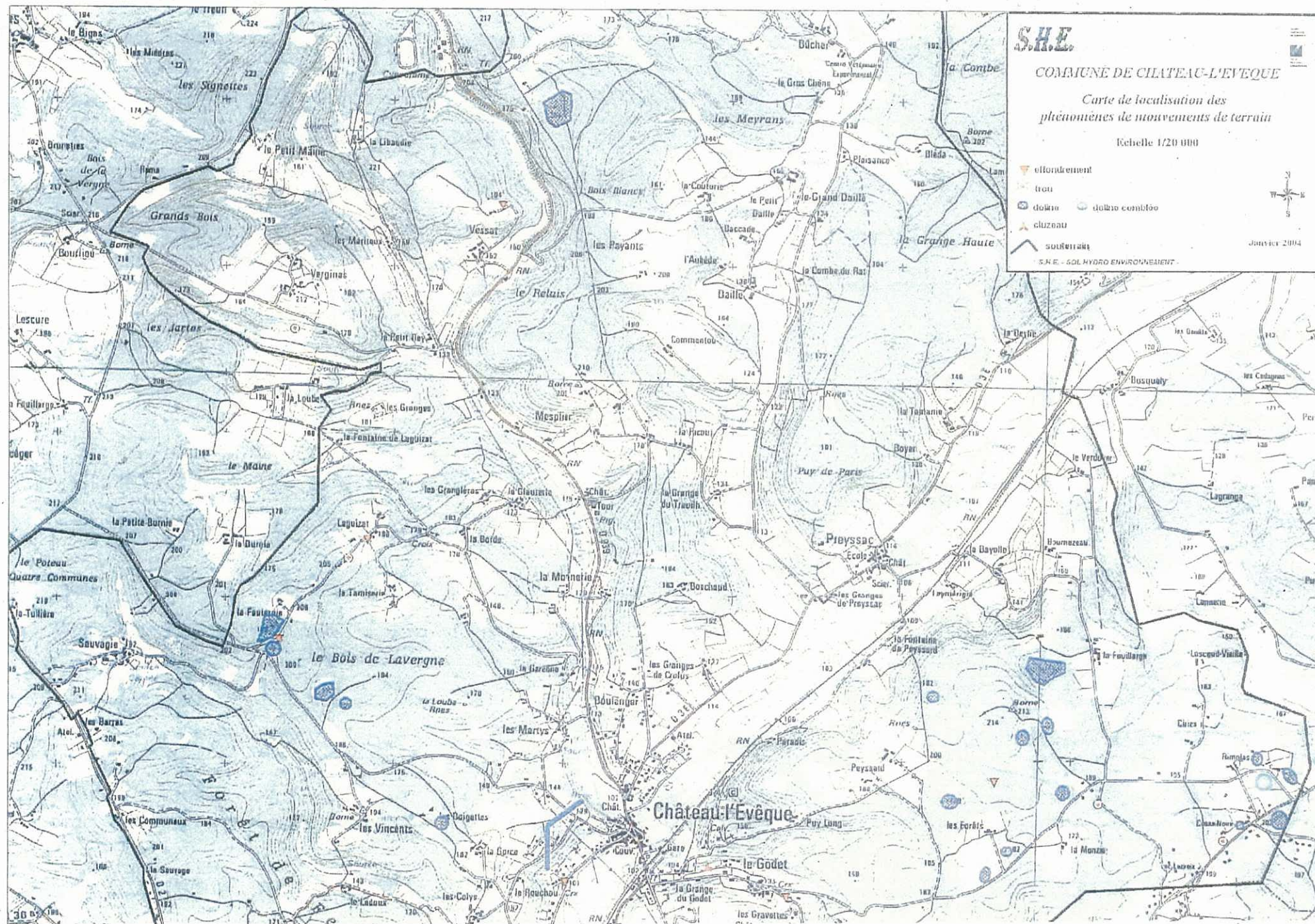
JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

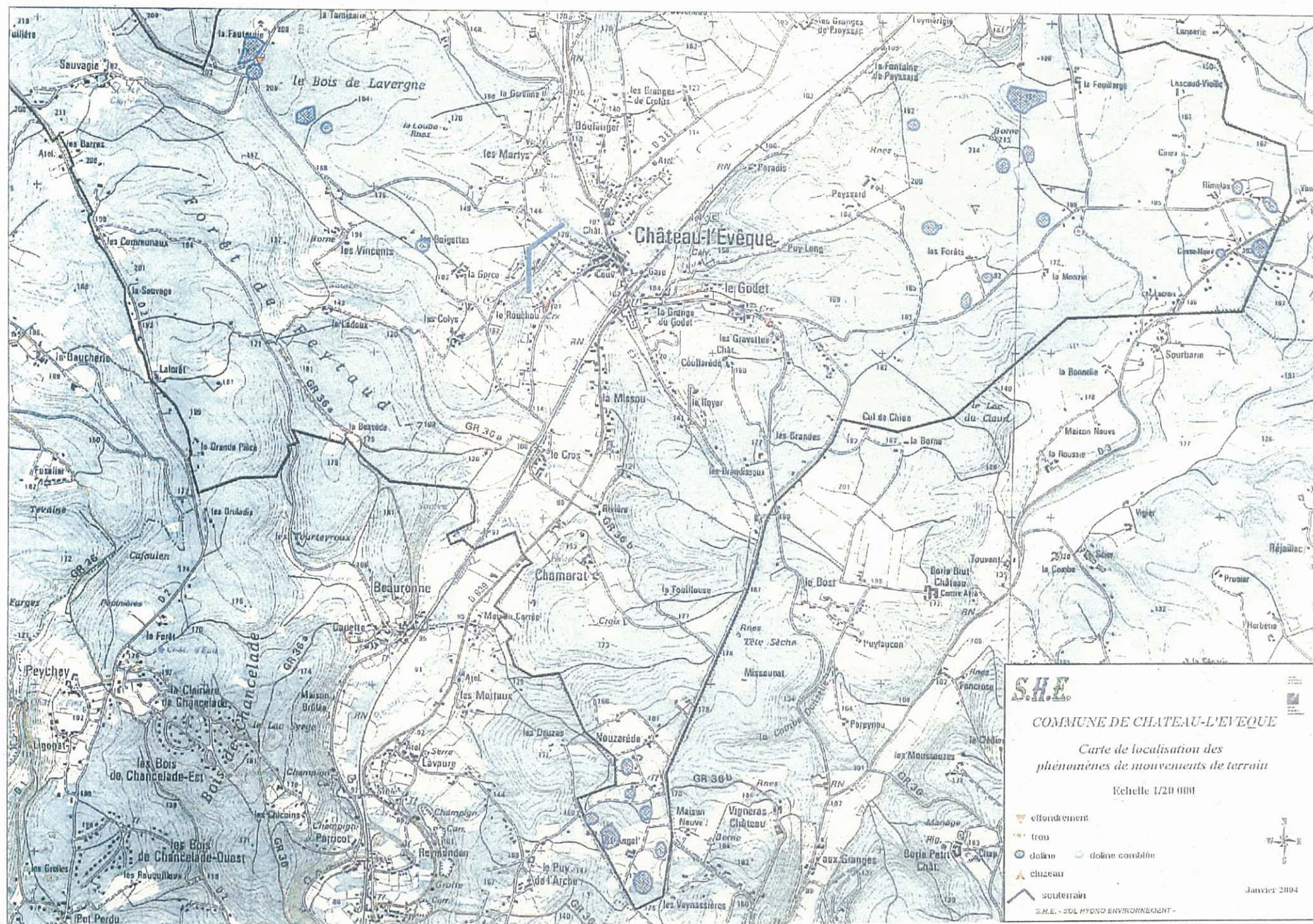
Les deux autres secteurs se situent en risque d'aléa moyen ainsi peuvent ils être ouvert sous réserve de compléter le cadre réglementaire afin d'imposer une étude géotechnique pour répondre aux précautions demandées. Le document graphique devra reprendre les dispositions de cette carte de risque afin de préciser les dispositions réglementaires complémentaires sur les zones d'aléa moyen. Le secteur de Léguisat (n° 1) peut être reclassé en zone Naturelle

D'autre part l'analyse in situ a permis de préciser les limites de l'espace pouvant être urbanisé à partir de la capacité des réseaux et des risques identifiés.

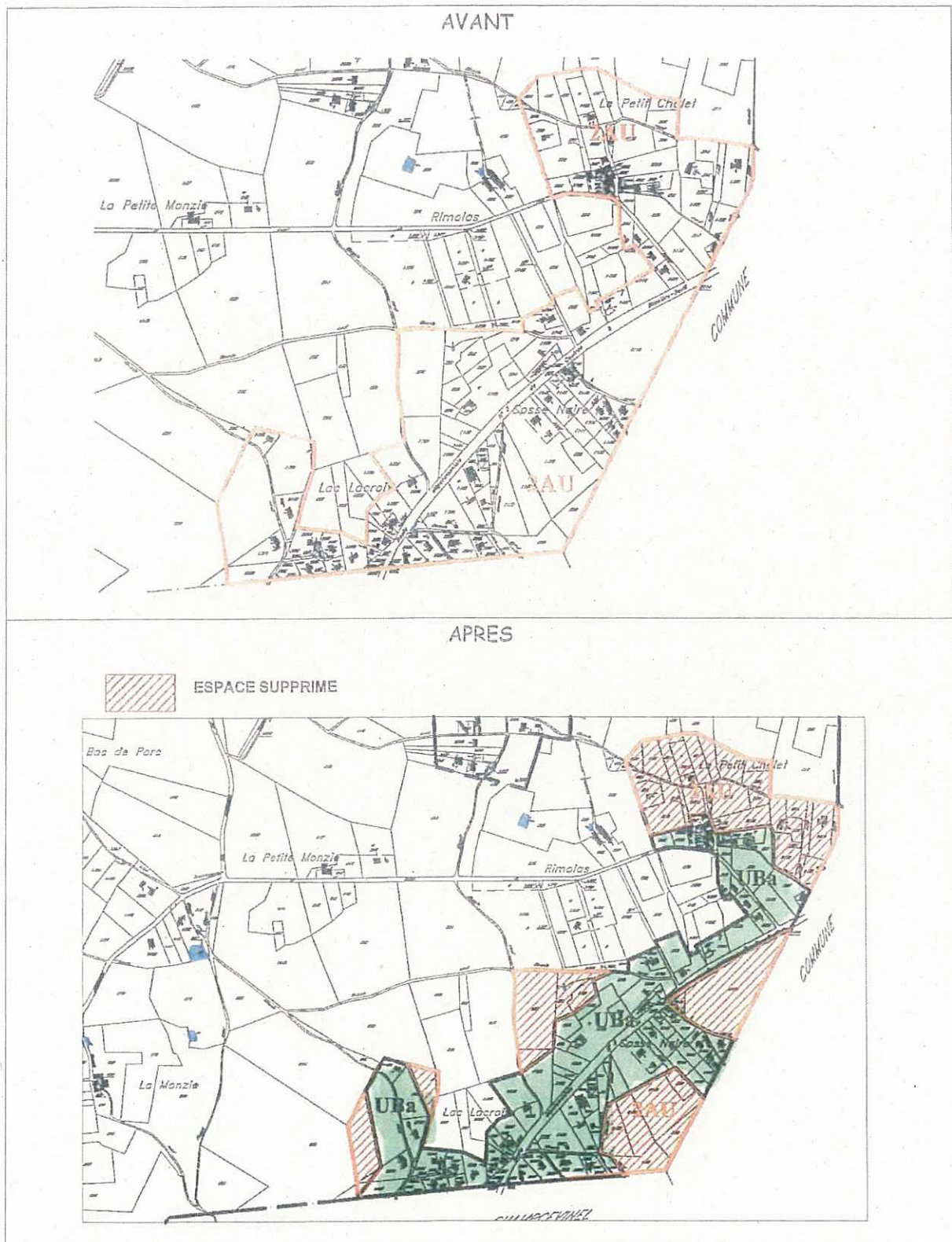
La cartographie, page suivante précise le projet graphique proposé.

La modification du règlement sera intégrée au chapitre suivant.





PROJET DE MODIFICATION AU DOCUMENT GRAPHIQUE
SECTEUR LAC LACROIX

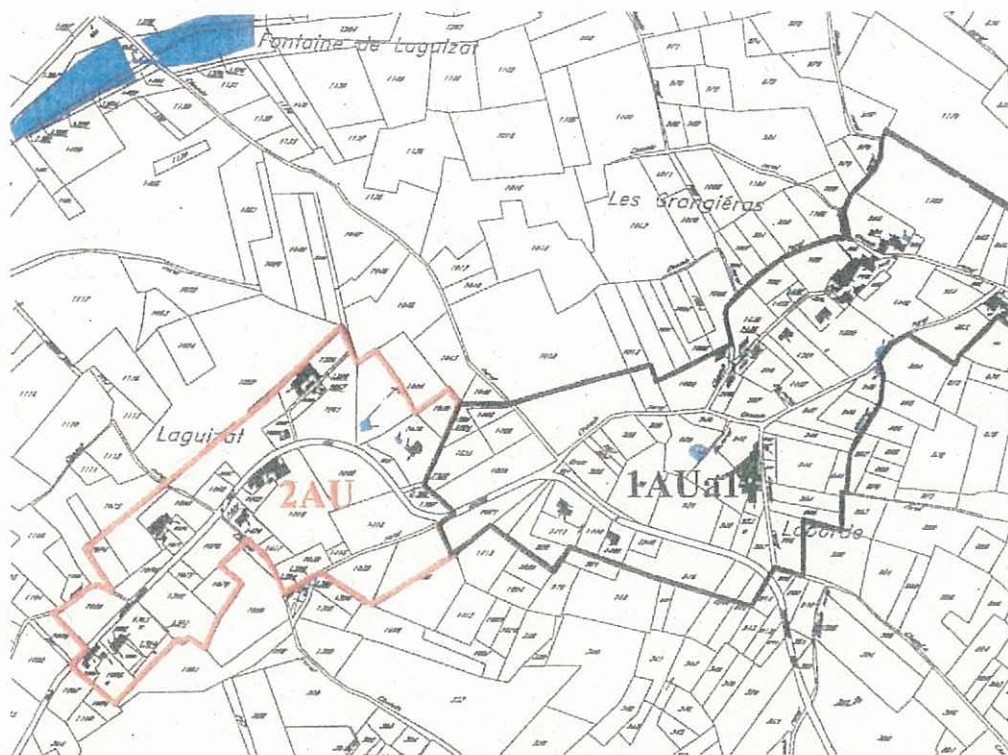


EVOLUTION DES SUPERFICIES

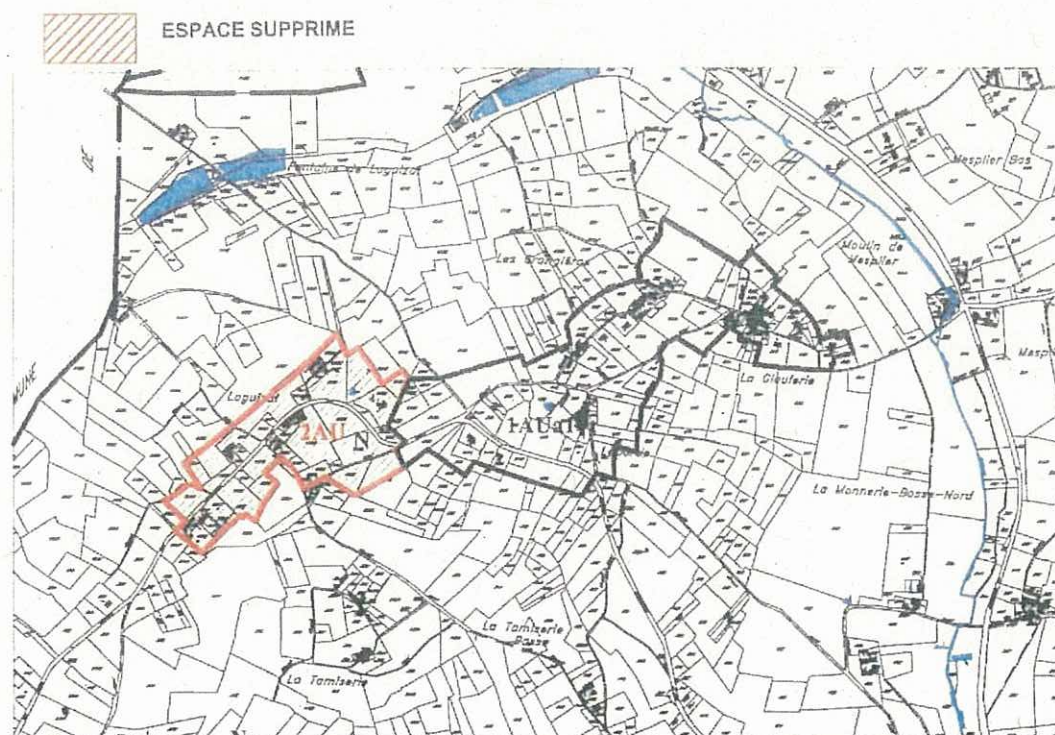
AVANT	APRES	
2AU	UB	N
34,5 ha	18,6ha	15,9ha

SECTEUR LAGUISAT

AVANT



APRÈS



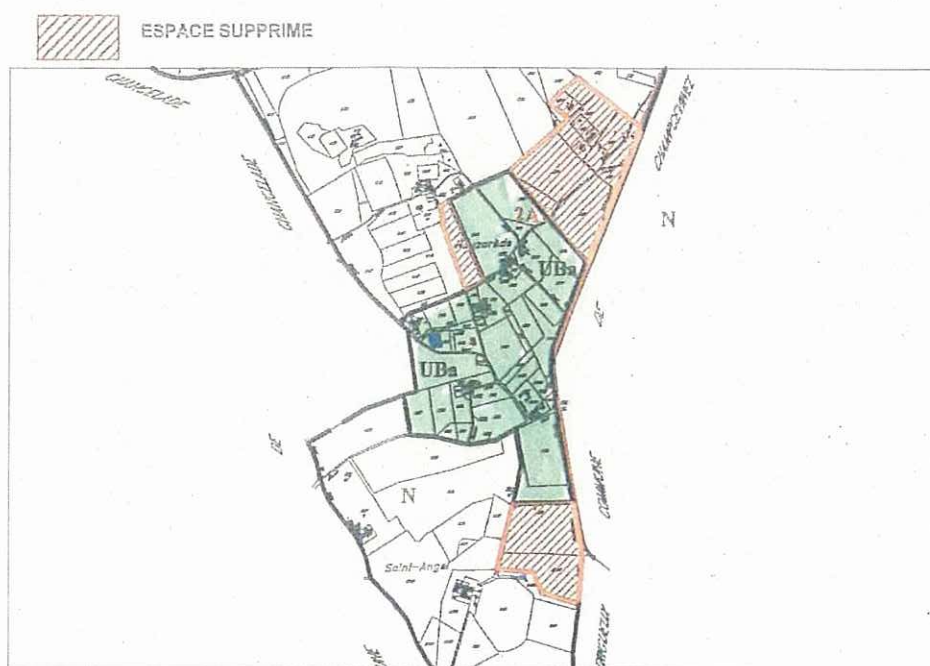
ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

AVANT	APRÈS
2AU	N
8,2 ha	8,2 ha

AVANT



APRES



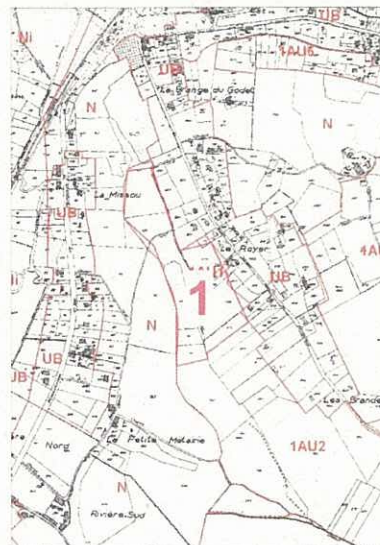
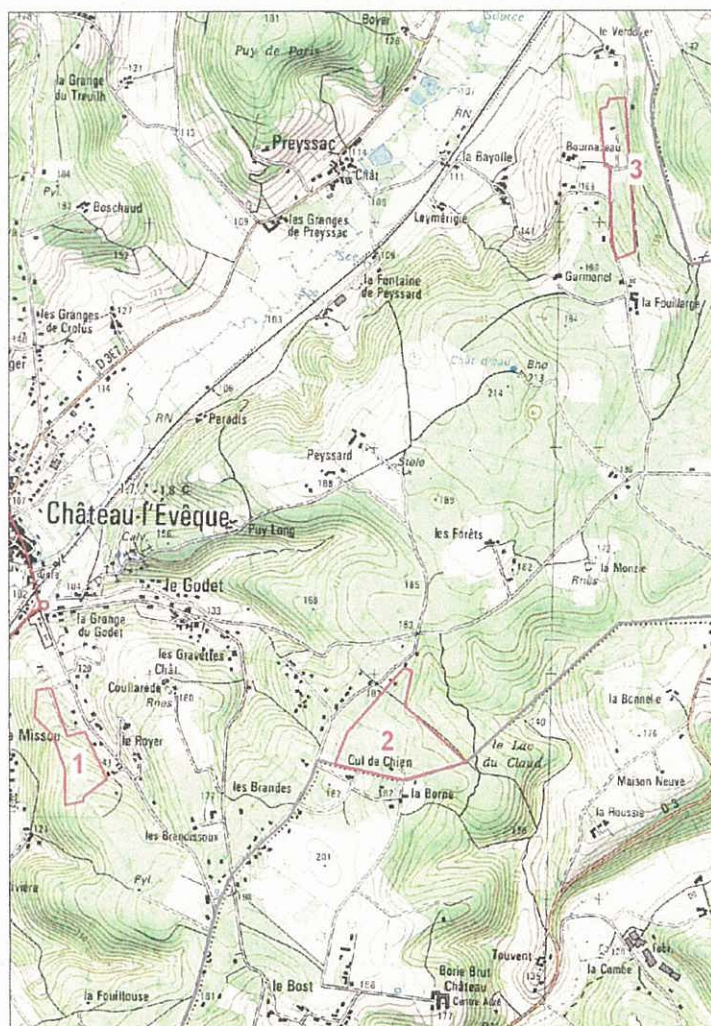
EVOLUTION DES SUPERFICIES

AVANT	APRES	
2AU	UBa	N
23,6 ha	15,2 ha	8,4 ha

Ces espaces seront traités en mode non collectif pour les eaux usées. Il convient également de revoir l'écriture de cet article par soucis d'homogénéité communautaire qui impose une superficie minimum.

4 - 2 FERMETURE A L'URBANISATION DE ZONES 1 AU (2AU)

Corrections pour prendre en compte le risque d'érosion sur les zones de pentes boisées. Un certain nombre de parcelles ont été classées en espace constructibles alors que leur situation dans un massif boisé ou en situation de pente ne permet pas une réponse favorable pour toute autorisation d'occupation du sol dans l'attente d'un développement d'étude pour en revoir les limites et les conditions de leur ouverture à l'urbanisation



La zone 1 représente 6ha7
 La zone 2 représente 13ha8
 La zone 3 représente 7 h3.
 Soit au total 27,8 ha, soit 25% des zones AU.



4 - 3 ADAPTATIONS AU RÈGLEMENT

PRISE EN COMPTE DE LA PROBLÉMATIQUE DES EAUX PLUVIALES

Article 14U.4 - Desserte par les réseaux, écriture actuelle :

....

- b- Eaux pluviales

réseau collectif existant :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

réseau collectif inexistant :

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

.....

Nouvelle écriture proposée :

a) Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Parcelle bâtie :

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement des toitures, loggias, balcons et toutes saillies peut être rejeté après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux. Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Raccordement au réseau public :

réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des excédents d'eaux pluviales est obligatoire. Le rejet devra être compatible avec la capacité des réseaux.

réseau collectif inexistant :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente ou être absorbées en totalité sur le terrain.

Pour tout projet de plus d'un hectare, une justification de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales doit être fournie

PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE RELATIVE AUX RISQUES DOLINES

Pour l'ensemble des zones l'Article 2 - Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières sera ainsi complété :

- sur les secteurs concernés par un aléa moyen lié à la présence de dolines, toute construction ou occupation du sol devra faire l'objet d'une étude géotechnique préalable pour l'adaptation des fondations des constructions et s'assurer de l'absence de cavités.

COHERENCE COMMUNAUTAIRE POUR L'ECRITURE DE L'ARTICLE 5

Ecriture actuelle :

Article 5 superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article ~~UB~~ *UB* 4-2 ci-dessus, les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée, ils devront notamment présenter une superficie minimale de 1 500 m². Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

Non réglementées pour les autres constructions ou installations.

Disposition particulière au secteur UBa

En secteur UBa, la superficie minimale des terrains est portée à 2 000 m² pour répondre aux besoins de l'assainissement et au caractère de l'urbanisation existante.

Nouvelle écriture :

Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UB 4-2 ci-dessus, les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée, ils devront notamment présenter une superficie minimale de 1 500 m². Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

Non réglementées pour les autres constructions ou installations.

Deux options rajout indice a à la zone UB ou autres corrections à prendre en compte au règlement qui fait aussi référence à la zone UBa (dans l'article 5)

AMELIORATION QUALITATIVE DES REGLES SUR LES ZONES A URBANISER

Complément à l'article 13 :

Ecriture actuelle :

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3- Espaces boisés classés

Sans objet.

Complément proposé :

-1- Espaces libres :

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des trames végétales et en particulier boisées existantes,
- des cheminements existants (chemins, allées),

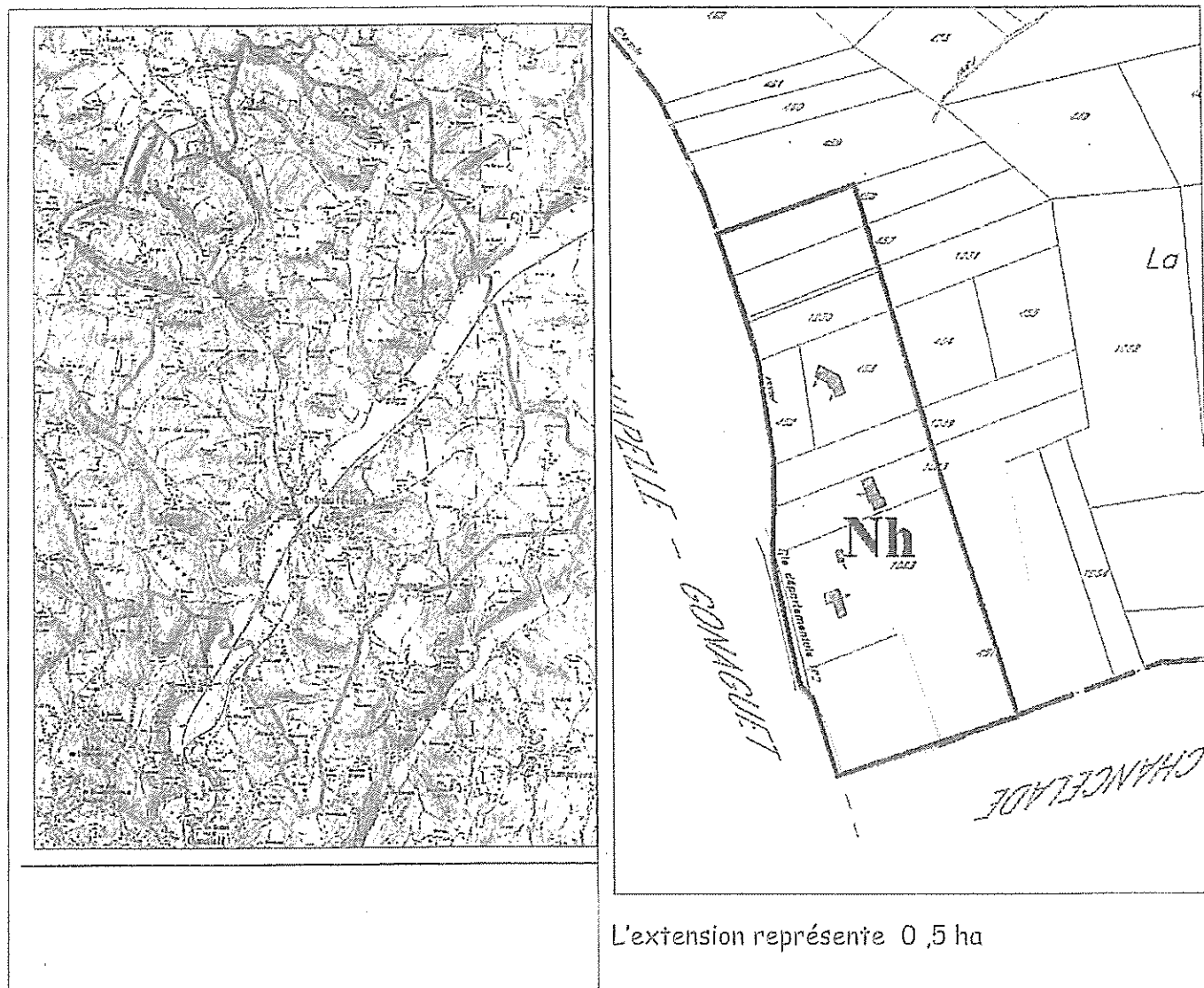
L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies

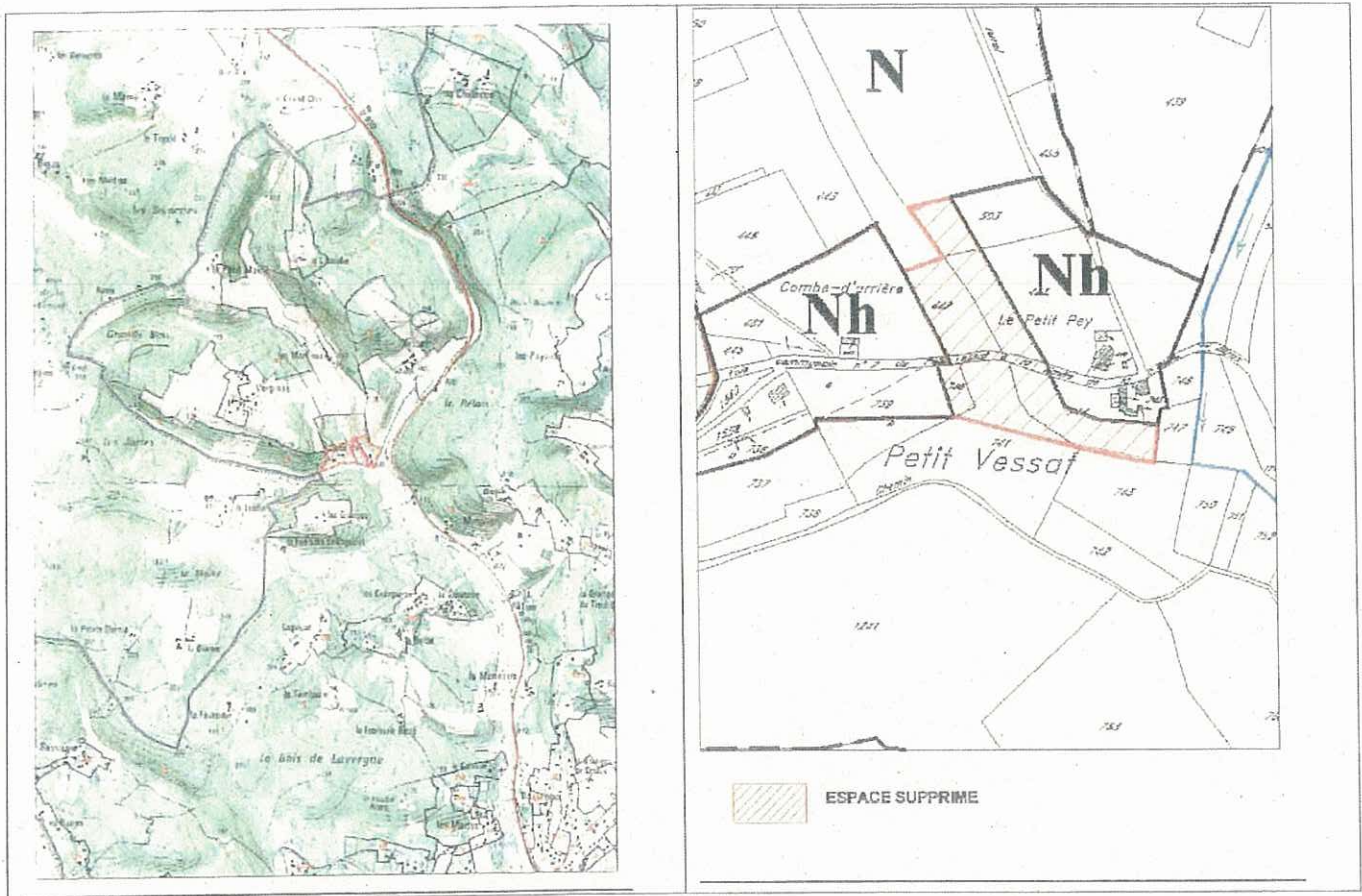
A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie. (trottoirs, noues, terre-pleins.) Le dossier de permis de construire devra comprendre un plan d'aménagement de ces espaces

4 - 4 CORRECTIONS MINEURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Correction pour adaptation à la limite parcellaire



Correction pour tenir compte d'un couloir de circulation des eaux pluviales**5 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION:**

INCIDENCE QUANTITATIVE :

Tableau des superficies modifiées

ZONES	AVANT	APRES MODIFICATION	
	SURFACE (ha)	SURFACE (ha)	EVOLUTION ha)
UA	4,6	4,6	
UB	140	173,8	+33,8
US	8,4	8,4	
UF	11	11	
1AU	108,9	81,1	-27,8
2AU	82	42,2	-39,8-
2AUY	9	9	
2AUL	165	165	
A	366	366	
N	2554	2576,6	+22,6
Ns	32,4	32,4	
Nf	26,8	26,8	
NI	12,9	12,9	
Nh	47	47	= 0,5ha ; - 0,5 ha
TOTAL	3568		

Bilan : la modification amène une réduction de 11,2 ha constructible ce qui pondère l'espace excessif du document précédent.

La prise en compte des risques conforte la cohérence qualitative des dispositions réglementaires en renforçant les dispositions réglementaires pour la prise en compte du risque d'inondation ainsi que celui lié au risque d'érosion sur les zones de pentes boisées.