

# PLU DE LA COMMUNE DE SARLAT-LA-CANEDA



RAPPORT DE  
PRESENTATION

modification n°6

Plan local d'Urbanisme approuvé le 22/04/2006

Modification n°6 :

- Enquête publique : du 20/09/2016 au 19/10/2016 inclus
- Approuvée le : 12/12/2016

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date  
du : 12/12/2016*

# PLU de la commune de SARLAT-LA-CANEDA

modification n°6

## SOMMAIRE

I - PREAMBULE.....	1
Document d'urbanisme en vigueur.....	2
Les motivations de l'évolution du PLU.....	3
Rappel réglementaire : la procédure de modification .....	5
II - JUSTIFICATION DE L'UTILISATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....	6
Absence d'atteinte aux orientations du PADD.....	6
Absence d'impact sur l'environnement.....	7
Conclusions .....	10
III – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU.....	10
Piscines /annexes et extensions des habitations en zone N et « nettoyage » du PLU en zone N .....	10
Piscines/ annexes en zone A et « nettoyage » du PLU en zone A.....	13
Adaptation des règles UA-6 et UA-7 pour les services publics et d'intérêt collectif.....	16
Adaptation du règlement afin de permettre l'évolution des installations agricoles et assurer leur pérennité.....	18
« Nettoyage » du règlement écrit afin d'intégrer les dispositions de la LOI ALUR : suppression des COS et superficie minimale des terrains.....	18
IV – ENQUETE PUBLIQUE ET DEROULEMENT.....	23
V – LES PIECES CONSITUTIVES DU DOSSIER .....	23
▪ un rapport de présentation de la modification du PLU de Sarlat en vigueur	
▪ Les annexes :	
○ Annexe 1 : les pièces du PLU modifiées	
○ Annexe 2 : L'arrêté du Président engageant la modification	
○ Annexe 3 : l'arrêté de mise à l'enquête publique	
○ Annexe 4 : les avis au public et copie de la publication de presse	
○ Annexe 5 : avis des personnes publiques associées	
○ Annexe 6 : rapport et conclusions de commissaire enquêteur	
▪ Délibération d'approbation	

## I - PREAMBULE

### Document d'urbanisme en vigueur et ses différentes évolutions

La révision générale du plan local d'urbanisme de la ville de Sartat-La-Caneda a été approuvée le 22 avril 2006.

Depuis, le plan local d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et modifications approuvées par le conseil municipal comme suit :

Par la **modification n° 1** trois dossiers ont été approuvés par le Conseil municipal :

- Délibération n°1 du 25 mai 2007 relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités : commerce, artisanat, service, industrie aux lieux-dits « La Gare Sud » et La Gare Nord ».
- Délibération n° 2 du 25 mai 2007 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « La Garissade »,
- Délibération n°3 du 25 mai 2007 pour la modification du règlement du plan local d'urbanisme (P.L.U.),

Puis la **modification n°2** a été approuvée par le Conseil municipal : délibération n° 27 du 29 mai 2009 relative à la suppression de l'emplacement réservé n°2d, situé au lieu-dit « La Plane Basse ».

Ensuite, les **révisions simplifiées n° 1, 2, 3 et 5** ont été approuvées par le Conseil municipal :

- Délibération n° 24 du 29 mai 2009 pour le classement en zone 1AUy des parties de zones UB, N et de la zone UY sises aux lieux-dits « La Brande Ouest », « La Brande Sud », « La Croix Rouge » et « Péchauriol Est » pour l'hypermarché Champion et ses activités satellites, il s'agit de la **révision simplifiée n°1**,
- Délibération n° 25 du 29 mai 2009 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Naudissou » et « Le Grézal », il s'agit de la **révision simplifiée n°2**,
- Délibération n° 26 du 29 mai 2009 relative à la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Péchauriol-Est », il s'agit de la **révision simplifiée n°3**,
- Délibération n°28 du 14 octobre 2011 pour le classement d'une partie de la zone N en zone UB au lieu-dit « Les Tuilières Est », il s'agit d'une **révision simplifiée n° 5**,

Puis, la **modification simplifiée n° 3** a été approuvée par le Conseil municipal :

- Délibération n° 21 du 14 septembre 2012, concernant la modification simplifiée du PLU, pour la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1f.

Et, la **révision simplifiée n°4** a été approuvée par le Conseil municipal :

- Délibération n° 20 du 14 septembre 2012, pour la révision simplifiée du PLU, pour la réalisation d'une cuisine centrale.
- 

Enfin, la **modification simplifiée n°5** a été approuvée par le Conseil de la communauté de communes Sartat-Périgord Noir :

- Délibération n°18 du 29 février 2016, pour la suppression des emplacements réservés 1f, situé au lieu-dit « le Pontet Sud », 1c au lieu-dit « le Pontet Sud », 4a au lieu-dit « Desmouret Sud ».

Par ailleurs, quatre procédures ont été engagées par délibérations du conseil municipal le 24 février 2014, il s'agit de :

- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°1** du PLU au lieu-dit « La Croix d'Espit », par délibération n°2014-6,
- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°2** du PLU au lieu-dit « Le Pouget », par délibération n°2014-7,

- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalités simplifiées n°3** du PLU au lieu-dit «Madrazès-Sud », par délibération n°2014-8.
- L'ouverture d'une procédure de **modification simplifiée n°4** pour la modification du règlement du plan local d'urbanisme afin de diminuer les obligations de recul des constructions, par délibération n° 2014-9.

Puis, une procédure a été engagée par délibérations du conseil municipal le 24 avril 2015, il s'agit de :

- L'ouverture d'une procédure de **révision à modalité simplifiée n° 4** du plan local d'urbanisme au lieu-dit « Le Pontet Sud », par délibération n°2015-54.

## Les motivations de l'évolution du PLU

### • Quant aux piscines / annexes et extensions des habitations en zones N :

L'article 80 (V) de la loi N°2015-990 du 06/08/2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON », codifiée à l'article L151-12 du code de l'urbanisme permet, dans les zones agricoles et naturelles, la réalisation des « extensions et des annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise alors 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 ; »

Le PLU de Sarlat prévoyait déjà la possibilité de faire des extensions ainsi que des annexes dans la zone N (article N2). Or, à titre de rappel, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé toute possibilité d'évolution du bâti, exception faite des constructions et installations liées à l'activité agricole et forestière et celles nécessaires à des équipements collectif. La loi Macron, pour sa part, a rendu à nouveau possible les extensions et annexes des habitations à la condition sine qua non que soient respectés tous les dispositifs cités à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- La présente modification - si elle représente une évolution par rapport à l'interdiction stricte imposée par la loi ALUR en augmentant de plus de 20% les possibilités de construire - n'est au plus qu'un ajustement permettant de rendre de nouveau opérantes les dispositions initialement prévues à l'article N-2 du règlement du PLU.

### • Quant à la possibilité de réaliser des piscines/ annexes et extensions en zones A

L'article 80 (V) de la loi N°2015-990 du 06/08/2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON », codifiée à l'article L151-12 du code de l'urbanisme permet, dans les zones agricoles et naturelles, la réalisation des extensions et des annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. [...] » (cf supra)

Dans la zone A, le PLU de Sarlat prévoyait, non seulement la possibilité de faire des piscines / annexes, mais plus largement des constructions neuves (telles que des « locations saisonnières, gîtes... ») sans que toutefois ne soient définies aucune zone d'implantation ou encore l'emprise de ces constructions. Comme indiqué au paragraphe ci-avant, relatif aux zones N, la loi ALUR, outre de n'avoir autorisé clairement que les seules constructions liées à l'activité agricole et aux équipements collectifs en zone A, a par ailleurs supprimé toute possibilité d'évolution des habitations, lesquelles dispositions prévalaient sur les règles du PLU. Par la suite, la loi Macron, bien que plus permissive, a cependant subordonné la réalisation des extensions et des annexes aux habitations et leur piscine aux conditions définies à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

- Il s'agit donc, par le biais de cette modification, d'un ajustement (moins permissif que ne l'étaient les primo-dispositions du PLU) permettant de rendre à nouveau possible la réalisation des



annexes et piscines aux habitations tel que le prévoyait l'article A-2 du règlement du PLU ainsi que leur extension en lieu et place des constructions neuves auparavant admises.

- En revanche, pris sous le prisme de la loi ALUR qui imposait un principe de non constructibilité, exception faite des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, la modification conduit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction.

- **Quant à l'adaptation des règles UA-6 et UA-7 pour les services publics et d'intérêt collectif**

Cette évolution en zone UA – hyper-centre de Sartat-La-Canéda et bourg de la Canéda – permet de pouvoir concevoir des projets d'intérêt collectif et/ ou de service public participant à l'aménagement et au renouvellement urbain ;

L'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme disposait que : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...] »

Or, la dernière phrase de l'extrait tiré de l'article R123-9 ne trouve plus aucune correspondance suite au décret du n°2015-1783 du 28/12/2015.

Parmi les nouvelles références juridiques sur lesquelles peut s'appuyer la modification, peut être cité entre autre l'article R.151-33 selon lequel :

« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° les types d'activités qu'il définit ;

2° les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

La modification des articles UA-6 et UA-7 apparaît donc comme une simple adaptation ne compromettant pas l'économie générale du plan et n'augmentant pas les possibilités de construire.

- **Quant à l'adaptation du règlement afin de permettre l'évolution des installations agricoles et assurer leur pérennité**

Il s'avère que des installations agricoles se situent en zone N du plan local d'urbanisme et que certaines relèvent du régime des installations classées soumises à enregistrement ou à déclaration alors même que le règlement écrit interdit les installations classées agricoles. En effet, le règlement écrit contient la disposition suivante à l'article 2 de la zone N:

« Article N2 : occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...] »

« 3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. »

Or, dans la mesure où sont recensées, en zones N, des installations agricoles relevant du régime des installations classées soumises à enregistrement et déclaration, la modification consiste à admettre, dans le paragraphe 3/, l'existence et l'évolution des installations classées soumises au régime de la déclaration ou de l'enregistrement en excluant explicitement celles qui relèvent du régime d'autorisation.

Cette rectification éviterait l'écueil de l'erreur manifeste d'appréciation.

- **Quant au « nettoyage » du règlement écrit afin d'intégrer :**

- les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014 suppriment le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la superficie minimale des terrains (en modifiant l'ancien article L123-1-5 du code de l'urbanisme).  
Cette modification sera donc une opportunité de rendre plus lisible le règlement par rapport aux règles qui sont applicables ;
- les dispositions de la loi Macron, dans les zones agricoles et naturelles, afin de ne faire apparaître que les seules destinations admises.  
Actuellement, le règlement écrit du PLU comporte des dispositions rendues inapplicables par la loi Macron, telle que la possibilité de réaliser les « logements à usage de location saisonnières » en zone A ou encore « le changement de destination des bâtiments non repérés, les constructions à usage de location saisonnières, les campings dits à la ferme » en zone N ;  
En zone A, le règlement admet « Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole » : cette disposition apparaît superflue, car le code de l'urbanisme ne fait aucune distinction, parmi les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, entre les bâtiments d'exploitation et les habitations nécessaires à l'exploitation. Il convient donc de se limiter à la seule rédaction de l'article R151-23, à savoir : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

Ce nettoyage du règlement permettra de « remettre à plat » les dispositions dûment applicables et ainsi rendre compréhensible et sans ambiguïté son application à l'égard des administrés.

## Rappels réglementaires : la procédure de modification

Cette modification est lancée conformément aux dispositions des articles L153-36, L153-37 et L153-40 à L153-44 du code de l'urbanisme :

**Article L153-36 :** « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

**Article L153-37 :** « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

**Article L153-40 :** « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

**Article L153-41 :** « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

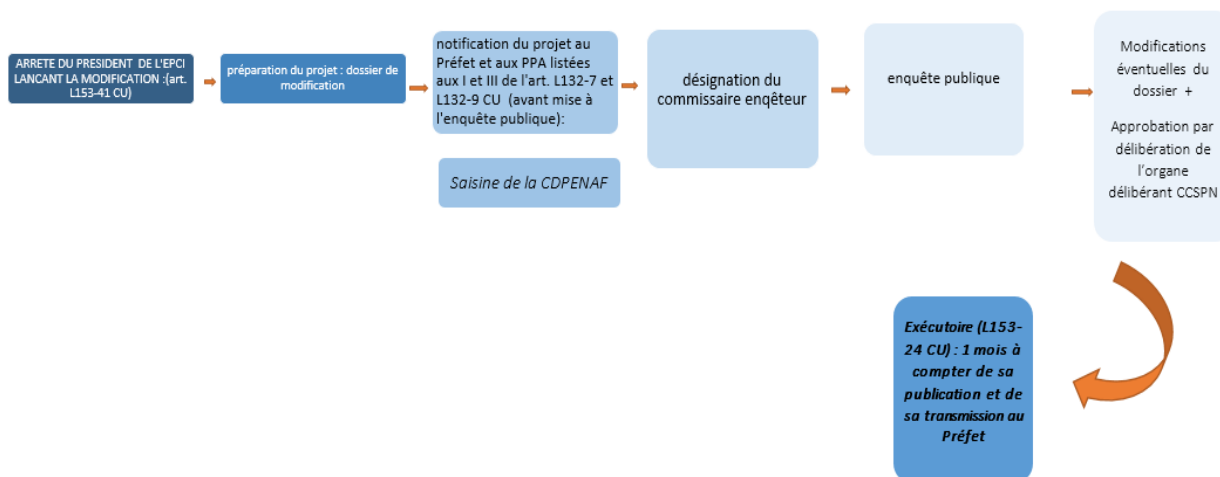
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

**Article L153-42 :** « 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. »

**Article L153-43 :** « 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 du conseil municipal. »

**Article L153-44 :** « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

## PROCEDURE



## II – JUSTIFICATIONS DE L'UTILISATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### Absence d'atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD s'articule autour des objectifs suivants :

- enjeu démographique : redynamiser le centre-ville, développer une offre foncière diversifiée favorisant l'ancrage des familles dans la commune ;
- enjeu de fonctionnement urbain : faciliter la circulation, les liaisons entre les quartiers, renforcer les capacités de stationnement ;
- enjeu économique et environnement, qualité des entrées de villes : requalifier les accès à la ville pour valoriser tout Sarlat, renforcer et diversifier l'offre commerciale, favoriser les complémentarités entre les commerces du centre-ville et les autres zones ;
- enjeu environnemental : prévenir les risques de pollution des eaux, glissement de terrain, d'incendie, limiter les conflits d'usages habitat / activités / circulation ;
- enjeu lié à la qualité de paysages urbains et ruraux : conserver la spécificité de l'urbanisme de Sarlat ;
- enjeu économique et paysager : accompagner la mutation du milieu agricole, préserver l'activité économique agricole pérenne ;

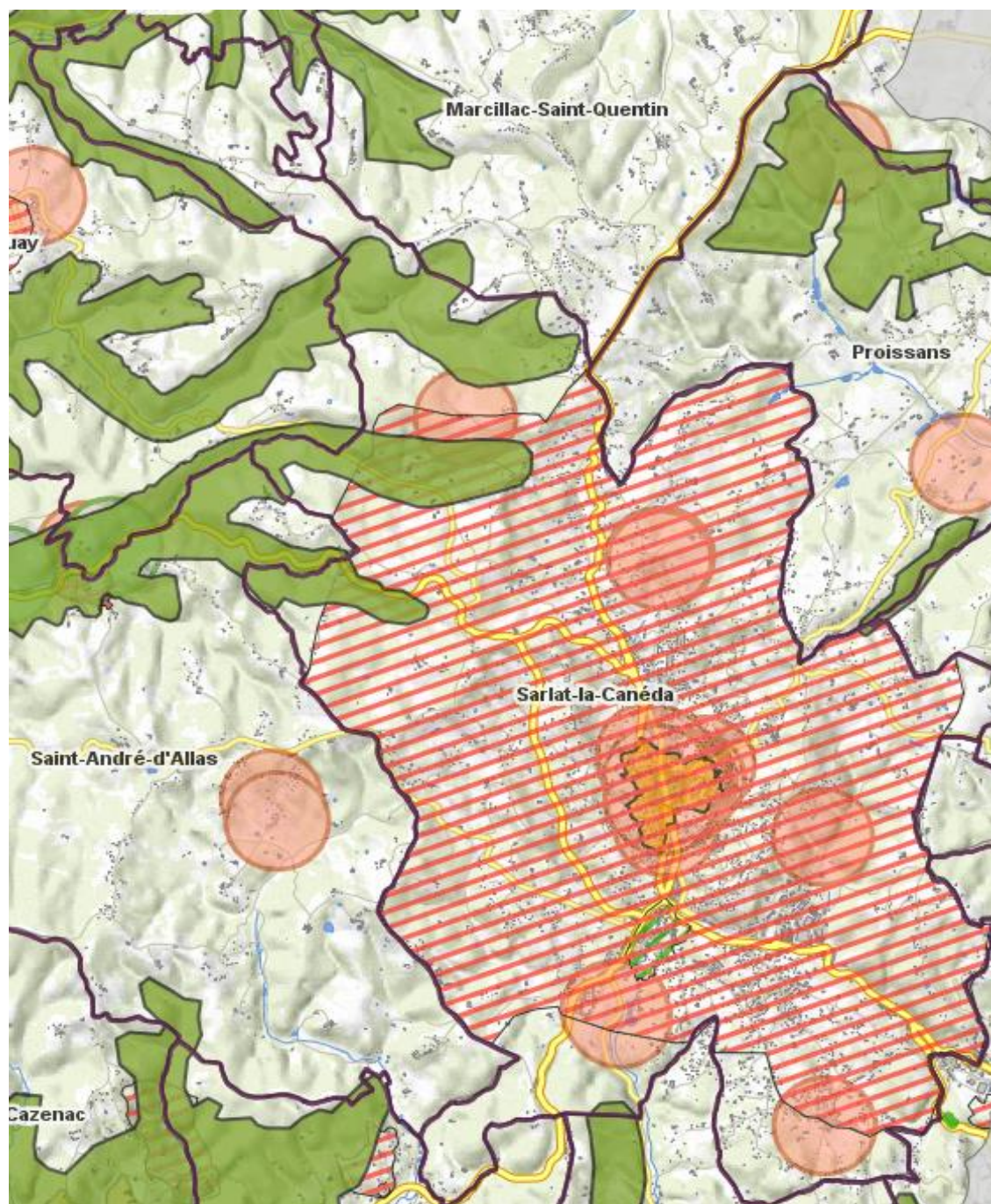
- **Les modifications envisagées dans le cadre de la présente modification ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD ;**

## **Absence d'impact sur l'environnement**






Etat des lieux des protections et servitudes environnementales et patrimoniales

- La commune est concernée par les servitudes suivantes liées à la préservation environnementale et patrimoniale: site inscrit, périmètre de protection des monuments historiques, périmètre de protection des captages ;
- Il existe par ailleurs des sites préservés qui ne sont toutefois pas des servitudes :
  - 3 sites Natura 2000 :
    - Site FR7200664 « des coteaux calcaires de la vallée de la Dordogne »
    - Site FR7200665 « des coteaux calcaires de Proissans, Sainte-Nathalène et Saint-Vincent-le Paluel »
    - Site FR7200666 « vallée de Beunes »
  - Des sites d'intérêt archéologique

## Protections et servitudes environnementales et patrimoniales



- sources: BD TOPO (IGN, 2013), BD ALTI (IGN)

- |  |  |
|--|--|
|  Périètres de protection de captage éloigné |  Périètres de protection des MH |
|  Sites Natura 2000                          |  PSMV                           |
|  |  Périètres de captage rapproché |



Modifications envisagées	Traduction réglementaire	conclusions
Piscines/ annexes et extension des habitations en zones N	Possibilités de construction déjà prévues dans le règlement : les annexes devront être dans un rayon proche des habitations de 20 mètres (25 mètres pour les piscines). Cette distance permet de restreindre l'atteinte aux zones naturelles et limiter le mitage. Ce type de travaux reste mineur et peu impactant compte-tenu de leur faible emprise et de travaux de faible durée. + traduction aux articles 6, 7, 9, et 10 des zones A et N tendant à limiter l'emprise et l'étalement du bâti.	Absence d'incidence sur l'environnement · Sites Natura 2000 Pas d'impact sur les sites Natura 2000. La commune de Sarlat est surtout concernée par le site de la vallée des Beunes qui s'étend au Nord de Sarlat : les habitats et les espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE ne paraissent pas être impactés par cette modification ; En effet, mise à part une zone Ud et une zone 1AUa, quelques corps de ferme émaillent la zone N et représentent les seuls secteurs qui pourront recevoir des annexes et extensions, à la seule condition que des habitations soient présentes Peu de zones A se situent dans le site Natura 2000 de la vallée des Beunes. Ces zones A sont, qui plus est, vierges de toutes constructions.
piscines/ annexes des habitations en zones A	Les piscines et annexes étaient prévues dans le règlement de la zone A. Une zone d'implantation de 20 mètres autour des habitations est définie (25 mètres pour les piscines). Cette distance permet de restreindre l'atteinte aux zones agricoles et limiter le mitage. + traduction aux articles 6, 7, 9, et 10 des zones A et N tendant à limiter l'emprise et l'étalement du bâti.	· <u>Périmètre de captage éloigné</u> : pas d'interdiction de bâtir stricte. Les annexes autorisées n'emporteront, compte-tenu de leur nature, pas d'impact sur la préservation de la ressource en eau <u>Les périmètres de captage rapproché et immédiat</u> ne sont pas concernés par ces modifications, n'étant ni en zone A ni en zone N.
adaptation des règles UA-6 et UA-7 pour les services publics et d'intérêt collectif	La zone UA se limite au centre de Sarlat et au bourg de La Canéda. La modification des articles UA-6 et UA-7 ne majore pas de manière significative les possibilités de construction en limitant l'adaptation de ces articles aux seuls services publics et d'intérêt collectif	· Qualité des paysages et des sites : compte-tenu de la faible ampleur des modifications apportées, il paraît peu probable que des annexes, au regard des règles définies aux articles 6, 7, 9, et 10 des zones A et N, puissent impacter le paysage.
« nettoyage » du règlement écrit	Transposition des dispositions de la loi ALUR et de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques	
l'adaptation du règlement afin de permettre l'évolution des installations agricoles et assurer leur pérennité	Le PLU prévoit déjà la possibilité de créer des installations agricoles. La modification consiste à permettre leur évolution	

- **Les modifications qui consistent à adapter les dispositions du PLU quant aux constructions déjà admises en zone A et N, voire à réduire le champ des constructions et installations admises, n'augmente pas l'impact sur l'environnement.**
- **Si l'on se réfère aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui ont abouti à figer l'inconstructibilité en zones A et N durant une période relativement courte (courant jusqu'au lancement de la présente modification, à savoir 2 ans), le fait de rétablir la possibilité de faire des annexes et des extensions aux habitations augmente de plus de**

**20% les possibilités de construire, sans toutefois impacter la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que le rappelle le tableau ci-avant.**

## Conclusions

Au regard des éléments qui précèdent, les évolutions envisagées relèvent bien de la procédure de modification dans la mesure où les évolutions n'ont pas vocation à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (L153-31 CU) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (L153-31 CU) ;
- 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 (L153-31 CU) ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

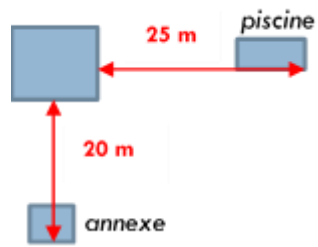
➤ **Les différentes modifications concourent à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ; L'usage de la modification de droit commun s'impose donc.**

## III – LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU

### Annexes et extension des habitations en zones N et « nettoyage » du PLU (dispositif loi Macron / ALUR)

PLU en vigueur	PLU modifié
<p>article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (PAGE 91)</p> <p>« 1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p> <p>2/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques,</li> <li>- aux fouilles archéologiques,</li> <li>- aux travaux routiers,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.</p>	<p>article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p> <p>2/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques,</li> <li>- aux fouilles archéologiques,</li> <li>- aux travaux routiers,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.</p>

<p>4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve que les constructions existent déjà depuis plus de 10 ans à la date de dépôt de la demande de changement de destination et que cette demande soit accompagnée d'une pièce justificative officielle administrative ou notariale attestant de cette ancienneté.</p> <p>b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, 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.</p> <p>c) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.</p> <p>d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locations à usage de locations saisonnières (gîtes, etc...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,</li> <li>- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,</li> <li>- les piscines.</li> </ul> <p>e) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.</p> <p>[...] pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage). »</p>	<p>4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination, <del>y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve que les constructions existent déjà depuis plus de 10 ans à la date de dépôt de la demande de changement de destination et que cette demande soit accompagnée d'une pièce justificative officielle administrative ou notariale attestant de cette ancienneté.</del></p> <p>b) L'extension des bâtiments <b>agricoles</b> existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, 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.</p> <p><b>C) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. L'extension des habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone N ; Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.</b></p> <p>d) <del>sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— les locations à usage de locations saisonnières (gîtes, etc...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,</del></li> <li><del>— les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,</del></li> <li><del>— les piscines.</del></li> </ul> <p><b>d) les annexes aux habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone N et leur piscine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>annexes : l'ensemble du bâti devra être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme); Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois.</b></li> </ul>
---	---

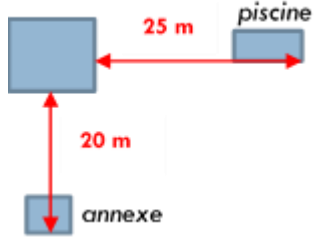
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- piscines : elles seront implantées dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme);</li> </ul>  <p>e) <del>Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.</del></p> <p>[...] pour des motifs d'ordre historique ou esthétique (mise en valeur par curetage). »</p>
<p><b>article N 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.</li> <li>- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.</li> </ul>	<p><b>article N 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- pour les piscines et les annexes aux habitations, à condition que la hauteur totale de ces annexes n'excède pas 3.50 mètres à l'égout ;</li> <li>- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.</li> <li>-</li> </ul>
<p><b>article N 9 - emprise au sol des constructions</b></p> <p>Non réglementée.</p> <p>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.</p>	<p><b>article N 9 - emprise au sol des constructions</b></p> <p>1/ annexes et extensions des habitations existantes en zone N</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes isolés de l'habitation, à l'exclusion des piscines et des bâtiments et annexes agricoles existants (type grange), sera de 50 m<sup>2</sup> maximum ;</li> <li>- Les extensions ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

	<p>2/Secteurs Nh L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder (10) % <del>de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.</del> 3 / Non réglementé pour les autres cas</p>
<p><b>article N 10- hauteur maximale des constructions</b> 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.</p> <p>b) Règle La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.</p> <p>2 – Extension de constructions 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.</p> <p>3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.</p> <p>4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.</p>	<p><b>article N 10- hauteur maximale des constructions</b> 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.</p> <p>b) Règle La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.</p> <p>2 – Extension de constructions existantes La hauteur <b>au faîtage</b> de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.</p> <p>3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.</p> <p>4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.</p>

**Piscines/ annexes en zone A (dispositif loi Macron) et « nettoyage » du PLU en zone A**

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>article A 2 - occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> 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.</p> <p>2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.</p>	<p><b>2 - occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> 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.</p> <p>2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole, <b>sans changement de destination.</b></p>



<p>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 :</p> <p>a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante</p> <p>b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements à usage de locations saisonnières (gîtes, etc...)</li> <li>- les campings, soumis à simple déclaration, sous réserve d'être étroitement liés à l'activité agricole,</li> <li>- les piscines</li> </ul> <p>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.</p> <p>5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.</p> <p>6/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole</li> </ul> <p>7/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.</p>	<p>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 :</p> <p><del>a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante</del></p> <p><del>b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— les logements à usage de locations saisonnières (gîtes, etc...)</del></li> <li><del>— les campings, soumis à simple déclaration, sous réserve d'être étroitement liés à l'activité agricole,</del></li> <li><del>— les piscines</del></li> </ul> <p>a) les annexes aux habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone A, et leur piscine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- annexes : l'ensemble du bâti devra être implanté à moins de 20 mètres de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme); Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois.</li> <li>- piscines : elles seront implantées dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation ou des corps de bâtiments qui entourent l'habitation (dans le cas des corps de ferme);</li> </ul>  <p>b) L'extension des habitations existantes, elles-mêmes implantées en zone A; Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.</p> <p>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.</p> <p><del>5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.</del></p> <p>5/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole</li> </ul> <p>6/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>7/ <del>les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.</del></p>
<p><b>article A 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.</li> <li>- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.</li> </ul> <p>Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.</li> </ul>	<p><b>article A 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- pour les annexes et les piscines visées à l'article A 2.</li> <li>- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.</li> </ul> <p>Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.</li> </ul>
<p><b>article A 9.- emprise au sol des constructions</b></p> <p>Non réglementée</p>	<p><b>article A 9.- emprise au sol des constructions</b></p> <p>1/ annexes et extensions des habitations existantes en zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes isolés de l'habitation, à l'exclusion des piscines et des bâtiments et annexes agricoles existants (type grange), sera de 50 m<sup>2</sup> maximum ;</li> <li>- Les extensions ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation. L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>3 / Non réglementé pour les autres cas</p>
<p><b>article A 10- hauteur maximale des constructions</b></p>	<p><b>article A 10- hauteur maximale des constructions</b></p>

<p><b>1 - Définition</b> 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.</p> <p><b>2 - Règles</b> La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.</p> <p>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.</p>	<p><b>1 – Constructions nouvelles</b> <b>a) Définition</b> 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.</p> <p><b>b) Règles</b> La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 6 mètres.</p> <p><b>2 – Extension de constructions existantes à usage d'habitation</b> La hauteur <b>au faîtage</b> de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.</p> <p><b>3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.</b></p>
--	---

**Adaptation des règles UA-6 et UA-7 pour les services publics et d'intérêt collectif**

PLU en vigueur	PLU modifié
<p><b>article UA 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> 1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Lorsque l'alignement général des constructions est différent de celui de la voie, il peut lui être substitué.</p> <p>2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées, dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver.</li> <li>- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.</li> <li>- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 30 mètres de façade sur</li> </ul>	<p><b>article UA 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> 1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Lorsque l'alignement général des constructions est différent de celui de la voie, il peut lui être substitué.</p> <p>2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées, dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver.</li> <li>- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.</li> <li>- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 30 mètres de façade sur</li> </ul>

<p>voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à (5) mètres.</p> <p>Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-2.</p>	<p>voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à (5) mètres.</p> <p>Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-2.</p> <p>3 - Les règles édictées au présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><b>article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>1 – Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) :</p> <p>a) Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée, à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à (6) mètres.</p> <p>b) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiée sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.</p> <p>c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article Ua 6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.</p> <p>2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux</p>	<p><b>article UA 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>1 – Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) :</p> <p>a) Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée, à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à (6) mètres.</p> <p>b) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiée sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.</p> <p>c) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article Ua 6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe b) ci-dessus.</p> <p>2 – Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en ordre continu conformément aux dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite</p>

dispositions à l'alinéa 1-a) ci-dessus, une implantation en limite séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.	séparative peut être admise si les caractéristiques du terrain ne permettent pas de respecter les distances minimales fixées ci-dessus.  3 - Les règles édictées au présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
--	---

**Adaptation du règlement écrit afin de permettre l'évolution des installations agricoles et assurer leur pérennité**

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres</b>	<b>article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres</b>
<p>1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p> <p>2/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques,</li> <li>- aux fouilles archéologiques,</li> <li>- aux travaux routiers,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.</p>	<p>1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p> <p>2/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>aux recherches minières ou géologiques,</li> <li>aux fouilles archéologiques,</li> <li>aux travaux routiers,</li> <li>à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées soumises à <b>autorisation</b>, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ou <b>aux prescriptions relatives aux ICPE pour les installations ICPE soumises à déclaration</b>.</p>

**« Nettoyage » du règlement écrit afin d'intégrer les dispositions de la LOI ALUR : suppression des COS et superficie minimale des terrains**

PLU en vigueur	PLU modifié
<b>article UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> Non réglementée.	<b>article UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UA 14 – coefficient d'occupation du sol</b> Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.	<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UA 14 – coefficient d'occupation du sol</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)



<p><b>article UB 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> Non réglementée.</p>	<p><b>article UB 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014).</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UB 14 – coefficient d'occupation du sol</b> Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,40. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie</li> <li>- il n'est pas fixé de C.O.S : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ pour les constructions à usage d'équipement collectif.</li> <li>○ Pour les constructions à usage d'activités (dans le cas où elles sont soumises à une emprise au sol définie à l'article UB 9)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UB 14 – coefficient d'occupation du sol</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>article UC 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1 500 m².  Non réglementée dans les autres cas.</p>	<p><b>article UC 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UC 14 – coefficient d'occupation du sol</b> Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,25.  Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.</li> <li>- il n'est pas fixé de C.O.S .</li> </ul>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article UC 14 – coefficient d'occupation du sol</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'équipement collectif.</li> <li>- pour les constructions à usage d'activités (dans le cas où elles sont soumises à une emprise au sol définie à l'article UC9)</li> </ul>	
<p><b>article UD 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p> <p>Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UD 4-2 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².</p>	<p><b>article UD 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p> <p>(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>article UD 14 – coefficient d'occupation du sol</b></p> <p>Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,15.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.</li> <li>- il n'est pas fixé de C.O.S .             <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour les constructions à usage d'équipement collectif.</li> <li>o pour les constructions à usage d'activités (dans le cas où elles sont soumises à une emprise au sol définie à l'article UD9)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>article UD 14 – coefficient d'occupation du sol</b></p> <p>(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>article UY 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p> <p>Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.</p> <p>Non réglementées dans les autres cas.</p>	<p><b>article UY 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p> <p>(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>article UY 14 – coefficient d'occupation du sol</b></p> <p>Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.</p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>article UY 14 – coefficient d'occupation du sol</b></p> <p>(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>article 1AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p>	<p><b>article 1AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b></p>

<p>1 - dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUt Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article AU 4-2 c) ci-dessus doit être implantée sur un dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m². 2 - Non réglementée dans les autres cas.</p>	<p>(supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article 1AU 14 – coefficient d'occupation du sol</b> Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,25 sauf :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le secteur 1AUa, dans lequel il est réduit à 0,15</li> <li>- dans le secteur 1AUb, où il est de 1,</li> <li>- dans le secteur 1AUc, où il est de 0,40</li> <li>- dans le secteur 1AUt, où il est de 0,10</li> <li>- dans le secteur 1AUy, où il est de 0.50.</li> </ul> <p>Il peut être porté à 0,40 dans la zone 1AU et son secteur 1AUa pour les constructions de logements sociaux.</p> <p>En outre, si le raccordement des constructions à un réseau collectif d'assainissement est possible, le COS peut être porté à 0.25 dans les secteurs 1AUa.</p> <p>Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure</p> </p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article 1AU 14 – coefficient d'occupation du sol</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>Article AUY 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> Non réglementée</p>	<p><b>Article AUY 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article AUY 14 – coefficient d'occupation du sol</b> Non réglementé</p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> <b>article AUY 14 – coefficient d'occupation du sol</b> (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>

<p><b>Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².</p> <p>Non réglementée dans les autres cas.</p>	<p><b>Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article A 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  Non réglementé</p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article A 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².</p> <p>Non réglementées dans les autres cas.</p>	<p><b>Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article N 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  Non réglementé</p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article N 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>

<p><b>Article 1 N 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².</p> <p>Non réglementées dans les autres cas.</p>	<p><b>Article 1 N 5 – superficie minimale des terrains constructibles</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>
<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article 1N 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  Non réglementé</p>	<p><b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>  <b>article 1N 14 – coefficient d'occupation du sol</b>  (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au JO le 26 mars 2014)</p>

#### IV – ENQUETE PUBLIQUE ET DEROULEMENT

Le public pourra consulter le dossier pendant l'enquête publique d'une durée de 1 mois dans les conditions fixées par arrêté du président du conseil communautaire :

- Deux avis d'enquête publique seront publiés dans deux journaux diffusés dans le département : l'un, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, le second dans les 8 jours suivant le commencement de l'enquête ;
- ces avis d'enquête publique seront affichés en Communauté de communes Sarlat Périgord noir et en mairie de Sarlat-La-Canéda dans le même délai et pendant toute la durée de l'enquête ;
- un dossier sera mis à disposition du public pour lui permettre de formuler ses observations auprès du commissaire enquêteur au cours des permanences ;
- Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête ;

#### LES PIECES CONSTUTIVES DU DOSSIER

- un rapport de présentation de la modification du PLU de Sarlat en vigueur
- Les annexes :
  - Annexe 1 : les pièces du PLU modifiées
  - Annexe 2 : l'arrêté du président engageant la procédure de modification
  - Annexe 3 : l'arrêté du président de l'EPCI prescrivant l'enquête publique
  - Annexe 4 : copie de la publication de presse
  - Annexe 5 : les avis des personnes publiques associées et CDPENAF
  - Annexe 6 : rapport et conclusions de commissaire enquêteur
- délibération d'approbation



**Département de la Dordogne**  
**Commune de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION DU PLU**

Ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités :  
commerces, artisanat, services, industrie au lieu-dit  
« La Gare Sud et « La Gare Nord »



POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué

Edmond MOUCHARD

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/05	22/04/2006
MODIFICATION	ENGAGEE		APPROUVEE
	06/10/2006		22/05/2007

# NOTICE EXPLICATIVE

## **Objet de la modification**

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SARLAT LA CANEDA afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités : commerces, artisanat, services, industrie au lieu-dit « LA GARE SUD et « LA GARE NORD »

## **Préambule**

La Ville de Sarlat-La-Canéda dispose d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé depuis le 22 avril 2006, opposable depuis le 25 juin 2006.

Le Conseil municipal a engagé cette modification de caractère limité par délibération en date du 6 octobre 2006. Elle a été confiée au service urbanisme de la Ville.

## **Présentation des parcelles**

Il s'agit des parcelles dont le détail figure au tableau ci-dessous. La surface totale concernée par un classement en zone 1 AUy est de 53 248 M2.

Parcelles	Surface totale en M2	Surface concernée	Classement initial AUy	Classement initial UB	Classement envisagé 1AUy
CH 0001	35 471	30 290	25 719	4 571	30 290
CH 0002	6 430	6 430	6 430		6 430
CH 0003	625	625	625		625
CH 0004	497	497		497	497
CH 0005	1 503	1 503		1 503	1 503
EY 58	43	43		43	43
EY 59	776	776		776	776
EY 75	6 488	6 488	6 488		6 488
EY 76	42 031	6 596	6 596		6 596
			<b>45 858</b>	<b>7 390</b>	<b>53 248</b>

### **Objectif :**

Le but de cette modification est d'ouvrir à l'urbanisation une zone qui est actuellement en état de friche depuis de nombreuses années afin de créer des activités de commerces, artisanat, services, industrie au lieu-dit « LA GARE SUD et « LA GARE NORD».

Cette modification est envisagée selon les objectifs décrits au projet d'aménagement et de développement durable qui prévoit des enjeux économique et environnemental qui sont la qualité des entrées de ville, ses accès valorisant l'agglomération, le renforcement et la diversification de l'offre commerciale en complémentarité entre le centre-ville et les différentes zones.

La superficie concernée par un classement de la zone AUY à la zone 1AUy est de 45 858 M2 et de la zone UB à la zone 1AUy de 7 390 M2.

### **Décision :**

Sans porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, les parcelles qu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation en les classant en zone 1AUy ont une surface totale de 53 248 M2. Le détail est précisé ci-dessus.

### **Servitude d'utilité publique.**

Les parcelles sont soumises à la servitude d'utilité publique T1 qui sera supprimée après avis de la S.N.C.F.

Les documents du PLU concernés par cette modification sont présentés en annexe 1 pour ce qui concerne les documents avant modification et en annexe 2 pour ceux après modification.

## **ANNEXE 1 AVANT MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. à modifier :**

- Pièce 1 Rapport de présentation, pages 46, 69
- Pièce 3 orientations d'aménagement, page 2
- Pièce 4-1 Règlement, pages 6, 63,65 à 67, 69 et 73
- Pièce 4-2 Plan de zonage, pièce 4.2, plan 9 à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup>
- Pièce 5-1b Plan des servitudes d'utilité publique à l'échelle 1/12 000<sup>ème</sup>

## **ANNEXE 2 APRES MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. modifiés :**

- Pièce 1 Rapport de présentation, pages 46, 69
- Pièce 3 orientations d'aménagement, page 2, ajout pages 52 et 53
- Pièce 4-1 Règlement, pages 6, 63,65 à 67, 69 et 73
- Pièce 4-2 Plan de zonage, pièce 4.2, plan 9 à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup>
- Pièce 5-1b Plan des servitudes d'utilité publique à l'échelle 1/12 000<sup>ème</sup>

### **Envoi aux personnes publiques associées :**

Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du P.L.U. est transmis aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Monsieur le Sous-Préfet de SARLAT-LA CANEDA,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne,
- Monsieur le Directeur Régional des Transports et du Travail Aquitaine Poitou-Charente,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes,
- Monsieur le Président de la délégation territoriale immobilière Sud-Ouest de la SNCF,

### **Enquête publique :**

L'enquête publique a été prescrite par arrêté en date du 21 février 2007, pour la période du mardi 20 mars 2007 au samedi 21 avril 2007 à 12 heures inclus.

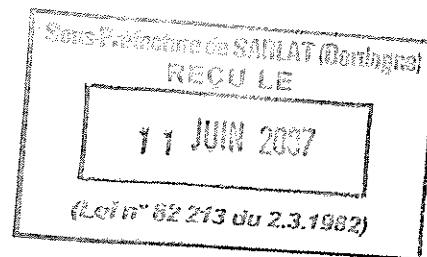
Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SARLAT-LA CANEDA, les :

- mardi 20 mars 2007 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 28 mars 2007 de 14 heures à 17 heures,
- jeudi 5 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- vendredi 13 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 21 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,

25 MAI 2007

Pour le Maire et par délégation  
Edmond MOUCHARD

Adjoint délégué à l'urbanisme

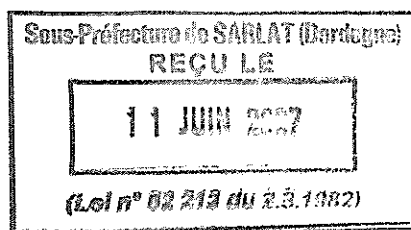


**Département de la Dordogne**  
**Commune de SARLAT-LA-CANEDA**

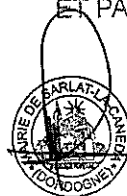
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION DU PLU**

**Ajustement de tracé de zonage d'une parcelle au lieu-dit-  
« La Garrissade ».**



POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué

Edmond MOUCHARD

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/05	22/04/2006
MODIFICATION	ENGAGEE		APPROUVEE
	06/10/2006		25/05/2007

# NOTICE EXPLICATIVE

## **Objet de la modification :**

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SARLAT LA CANEDA afin d'ajuster le tracé de zonage d'une parcelle au lieu-dit « La Garrissade »

## **Préambule**

La Ville de Sarlat-La-Canéda dispose d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé depuis le 22 avril 2006, opposable depuis le 25 juin 2006.

Le Conseil municipal a engagé cette modification de caractère limité par délibération en date du 6 octobre 2006. Elle a été confiée au service urbanisme de la Ville.

## **Présentation de la parcelle**

Il s'agit la parcelle EL 0007 en partie d'une superficie de 480 M2 qui est actuellement classée en zone N du P.L.U.

## **Objectif :**

Le but de cette modification est de rétablir le tracé de la zone à urbaniser qui existait sur les plans au 1/5000<sup>ème</sup> du Plan d'Occupation des Sols, lesquels avaient des traits de délimitation des zones beaucoup plus épais que ceux des plans au 1/2500<sup>ème</sup> du Plan local d'urbanisme. La superficie concernée par un classement de la zone N à la zone 1AUa est de 480 M2.

## **Décision :**

Sans porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable., dans le respect de la zone naturelle voisine. La partie de parcelle EL 0007 qu'il est envisagé de classer en zone 1AUa du P.L.U. a une surface de 480 M2.

## **Servitude d'utilité publique.**

La parcelle n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique.

Les documents du PLU concernés par cette modification sont présentés en annexe 1 pour ce qui concerne les documents avant modification et en annexe 2 pour ceux après modification.

## **ANNEXE 1 AVANT MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. à modifier :**

- Pièce 1 Rapport de présentation, page 69
- Pièce 4 Plan de zonage, pièce 4.2, plan n° 7 à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup>

## **ANNEXE 2 APRES MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. modifiés :**

- Pièce 1 Rapport de présentation, page 69
- Pièce 4 Plan de zonage, pièce 4.2, plan n° 7 à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup>

### **Envoi aux personnes publiques associées :**

Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du P.L.U. est transmis aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Monsieur le Sous-Préfet de SARLAT-LA CANEDA,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne,
- Monsieur le Directeur Régional des Transports et du Travail Aquitaine Poitou-Charente,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes,

### **Enquête publique :**

L'enquête publique a été prescrite par arrêté en date du 21 février 2007, pour la période du mardi 20 mars 2007 au samedi 21 avril 2007 à 12 heures inclus.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SARLAT-LA CANEDA, les :

- mardi 20 mars 2007 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 28 mars 2007 de 14 heures à 17 heures,
- jeudi 5 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- vendredi 13 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 21 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,

25 MAI 2007

Pour le Maire et par délégation,  
Edmond MOUCHARD

Adjoint délégué à l'urbanisme





Département de la Dordogne

**Commune de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION  
DU REGLEMENT**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué

Edmond MOUCHARD



PIECE 4-1  
Pages 81 et 92  
25 MAI 2007

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/05	22/04/2006
MODIFICATION	ENGAGEE		APPROUVEE
	06/10/2006		25/05/2007

# NOTICE

## EXPLICATIVE

### Objet

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SARLAT LA CANEDA afin d'apporter des précisions au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

### Préambule

La Ville de Sarlat-La-Canéda dispose d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 22 avril 2006, opposable depuis le 25 juin 2006.

Le Conseil municipal a engagé cette modification de caractère limité par délibération en date du 6 octobre 2006. Elle a été confiée au service urbanisme de la Ville.

### Objectif :

Apporter des précisions à :

- la terminologie « **gîtes ruraux** » car cette dernière n'est pas utilisable en urbanisme . En effet, il s'agit d'une classification ou appellation des locations à usage saisonnier,
- la phrase les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration. Il s'agit également d'une terminologie à usage de classement à vocation touristique,
- la définition de « **constructions existantes** » afin de ne pas voir des projets de construction de bâtiments agricoles neufs, faire l'objet dès qu'ils sont réceptionnés d'une demande de changement de destination pour devenir des maisons d'habitation , ce qui correspondrait à un détournement de la règle et de l'esprit de la zone naturelle.

### Décision :

- Rectification de la terminologie « gîtes ruraux » qui sera remplacée à chacune de ses références dans le règlement d'urbanisme par : **logements à usage de locations saisonnières (gîtes, etc., ...)**.
- Rectification de la phrase les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration qui sera remplacée par : **les campings, soumis à simple déclaration, sous réserve d'être étroitement liés à l'activité agricole,**

- Rectification de la rédaction de la page 92 afin d'apporter les réserves nécessaires à la restauration et à l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le document du PLU concerné par cette modification est présenté en annexe 1 pour ce qui concerne le règlement avant modification et en annexe 2 pour celui après modification.

## **ANNEXE 1 AVANT MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. à modifier :**

Pièce 4-1 Règlement, pages 81 et 92

## **ANNEXE 2 APRES MODIFICATION**

### **Documents du dossier du P.L.U. modifiés :**

Pièce 4-1 Règlement, pages 81 et 92

### **Envoi aux personnes publiques associées :**

Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du P.L.U. est transmis aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Monsieur le Sous-Préfet de SARLAT-LA CANEDA,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Dordogne,
- Monsieur le Directeur Régional des Transports et du Travail Aquitaine Poitou-Charente,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes,

### **Enquête publique :**

L'enquête publique a été prescrite par arrêté en date du 21 février 2007, pour la période du mardi 20 mars 2007 au samedi 21 avril 2007 à 12 heures inclus.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de SARLAT-LA CANEDA, les :

- mardi 20 mars 2007 de 9 heures à 12 heures,
- mercredi 28 mars 2007 de 14 heures à 17 heures,
- jeudi 5 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- vendredi 13 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,
- samedi 21 avril 2007 de 9 heures à 12 heures,



Pour le Maire et par délégation  
Edmond MOUCHARD

Adjoint délégué à l'urbanisme



**Département de la Dordogne**

**Commune de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION  
APRES MODIFICATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



*L'Adjoint Délégué*

**Edmond MOUCHARD**

**25 MAI 2007**  
**PIECE 1**  
pages 46, 69

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/05	22/04/2006
MODIFICATION	PRESCRITE		APPROUEE
	06/10/2006	RECULE	Le 25/05/2007

14 JUIN 2007

(Loi n° 82 213 du 2.3.1983)

- répondre à la demande en résidences secondaires (on estime que la tendance est à la hausse),
- poursuivre la croissance démographique et le renouvellement de la population.

Selon l'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille des ménages (stabilité à 2,2 ou légère diminution à 2,1 ou baisse à 2 pers/logt), les besoins varient pour le desserrement de la population entre 50 et 500 logements.

On estime que les besoins pour la croissance démographique s'inscrivent dans le prolongement de certaines années : un rythme de construction de 80 logements par an serait satisfaisant. Cela représente 800 à 1300 logements pour les 10 à 15 prochaines années.

En outre, il est intéressant de poursuivre l'accroissement du nombre de résidences secondaires : estimation des besoins à 130 logements environ (8,5 % du potentiel constructible) et de conserver le taux de logements vacants à 6 % du potentiel constructible, soit 90 logements.

Ainsi pour répondre à l'ensemble des besoins, il est nécessaire de dégager un potentiel constructible de 1500 logements environ.

Il est difficile d'évaluer la surface nécessaire pour répondre à ces besoins en raison de :

- la rétention foncière ; on peut néanmoins utiliser un coefficient multiplicateur de rétention foncière équivalent à 3,
- la diversité des formes d'habitat (collectif, individuel isolé ou individuel groupé) et des densités qui en résultent,

## **B. En matière d'activités et d'emplois**

### **1. Les perspectives d'évolution**

En matière de commerces et de services, la tendance est au développement grâce à la croissance démographique de Sarlat-la-Canéda et des communes environnantes.

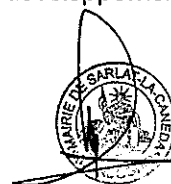
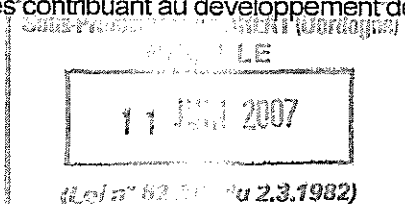
En matière d'artisanat et d'industrie, la commune joue la carte de l'intercommunalité. L'accueil de ce type d'activités s'effectue désormais dans les zones intercommunales implantées dans les communes voisines.

### **2. Les besoins**

La réflexion se porte plutôt sur la qualité que sur la quantité. Par exemple, les actions engagées dans le centre-ville sur la dynamique commerciale ne peuvent pas être évaluées en terme de surface.

Par ailleurs, le PLU n'apporte pas toutes les réponses en matière de développement économique.

Toutefois, le secteur situé entre la gare SNCF et Madrazès en cours de développement engendra des emplois supplémentaires contribuant au développement de la ville.



L'Adjoint Délégué

Edmond MOUCHARD

**TABEAU DES SURFACES, page 69**  
**APRES MODIFICATION LA GARE SUD ET LA GARE NORD**

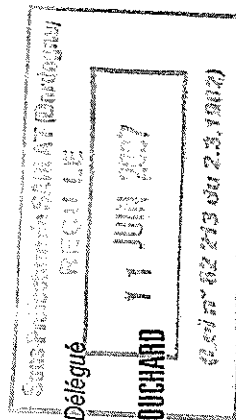
ZONES DU P.O.S.	P.O.S. APPROUVE EN 1998	
	SURFACES DES ZONES DU POS	DISPONIBLE POUR L'HABITAT
	Superficie en ha	Superficie en ha
Zone UA	43,1	
Zone UB	218,1	18 HA pour
Zone UC	90	les zones UB-UC
Zone UF	9	
Zone NB	630,1	303
Zone UY	73,2	
Zone NA	56	
Zone INA	105,2	102
Zone NC	2 003,50	
Zone ND	1535,3	
Zone IND	79,5	
<b>TOTAL</b>	<b>4843</b>	<b>423</b>

PLU APPROUVE LE 22 AVRIL 2006, MODIFIE LE 22/05/2005						
ZONES DU PLU	SECTEUR DE ZONES DU PLU	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION ZONE DE LA GARE	SURFACE DES ZONES APRES LES MODIFICATIONS ENGAGEES LE 06 10 2006 ET APPROUVEES LE 25/05/2007	DISPONIBLE POUR L'HABITAT	RATIO Nbre de logts/ha	POTENTIEL LOGEMENTS
		Superficie en ha	surface en ha	Superficie en ha	en nbre de logts	en nbre de logts
Zone Ua		45,62	45,62			
Zone Ub		259,47	259,47	25	12,5	313
Zone Uc		281,58	281,58	70,4	12,5	880
Zone Ud		439,06	439,06	120	5	600
Zone Uy		85,68	85,68			
	secteur Uyc	3,88	3,88			
Zone 1AU		56,05	56,05	56,05	20	1121
	secteur 1AUa	114,89	114,94	114,89	5	574
	secteur 1AUb	9,90	9,9	9,9	50	495
	secteur 1AUc	13,18	13,18	13,18	30	395
	secteur 1AUt	7,32	7,32			
	secteur 1AUy	5,32	5,32			
Zone AUy		4,41	4,41			
Zone A		392,93	392,93			
Zone N		2 998,07	2 998,07			
	Secteur Nh	43,34	43,34	21,67	5	108
	Secteur Nv	4,17	4,17			
Zone 1N		78,12	78,11			
<b>TOTAL</b>		<b>4843</b>	<b>4 843</b>	<b>431</b>		<b>4 487</b>

Colonne 5 : certaines zones du PLU comportent des secteurs dont le nom est précisé en colonne.

Colonne 6 : les surfaces sont celles de chaque zone et de chaque secteur. Lorsqu'il y a un secteur, sa surface figure sur la même ligne que le nom de ce secteur et n'est pas incluse dans la surface de la zone à laquelle il est rattaché.

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION **25 MAI 2007**





**Département de la Dordogne**  
**Commune de SARLAT-LA-CANEDA**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ANNEXE 2**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**APRES MODIFICATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué

Edmond MOUCHARD

**PIECE 1**  
**Page 69**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/05	22/04/2006
MODIFICATION	PRESCRITE 06/10/2006		APPROUVEE 25/05/2007



TABLEAU DES SURFACES, page 69

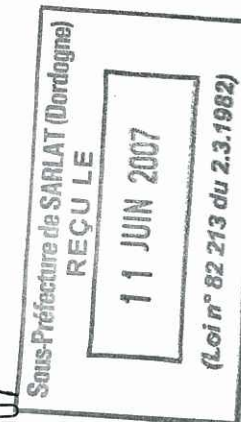
APRES MODIFICATION AJUSTEMENT DU TRACE DE LA PARCELLE EL 007

P.O.S. APPROUVE EN 1998		
ZONES DU P.O.S.	SURFACES DES ZONES DU POS	DISPONIBLE POUR L'HABITAT
	Superficie en ha	Superficie en ha
Zone UA	43,1	
Zone UB	218,1	18 HA pour
Zone UC	90	les zones UB-UC
Zone UF	9	
Zone NB	630,1	303
Zone UY	73,2	
Zone NA	56	
Zone 1NA	105,2	102
Zone NC	2 003,50	
Zone ND	1535,3	
Zone 1ND	79,5	
<b>TOTAL</b>	<b>4 843</b>	<b>423</b>

PLU APPROUVE LE 22 AVRIL 2006, MODIFICATION APPROUVEE LE 25/05/2007						
ZONES DU PLU	SECTEUR DE ZONES DU PLU	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION AJUSTEMENT DU TRACE PARCELLE EL 007	SURFACE DES ZONES APRES LES MODIFICATIONS ENGAGEES LE 06 10 2006 ET APPROUVEES LE 25/05/2007	DISPONIBLE POUR L'HABITAT	RATIO Nbre de logts/ha	POTENTIEL LOGEMENTS
		Superficie en ha	surface en ha	Superficie en ha	en nbre de logts	en nbre de logts
Zone Ua		45,62	45,62			
Zone Ub		260,21	259,47	25	12,5	313
Zone Uc		281,58	281,58	70,4	12,5	880
Zone Ud		439,06	439,06	120	5	600
Zone Uy		85,68	85,68			
	secteur Uyc	3,88	3,88			
Zone 1AU		56,05	56,05	56,05	20	1121
	secteur 1AUa	114,94	114,94	114,89	5	574
	secteur 1AUb	9,9	9,9	9,9	50	495
	secteur 1AUc	13,18	13,18	13,18	30	395
	secteur 1AUt	7,32	7,32			
	secteur 1AUy		5,32			
Zone AUy		9	4,41			
Zone A		392,93	392,93			
Zone N		2998,02	2 998,07			
	Secteur Nh	43,34	43,34	21,67	5	108
	Secteur Nv	4,17	4,17			
Zone 1N		78,12	78,11			
<b>TOTAL</b>		<b>4 843</b>	<b>4 843</b>	<b>431</b>		<b>4 487</b>

Colonne 5 : certaines zones du PLU comportent des secteurs dont le nom est précisé en colonne.

Colonne 6 : les surfaces sont celles de chaque zone et de chaque secteur. Lorsqu'il y a un secteur, sa surface figure sur la même ligne que le nom de ce secteur et n'est pas incluse dans la surface de la zone à laquelle il est rattaché.



25 MAI 2007

Adjoint Délégué

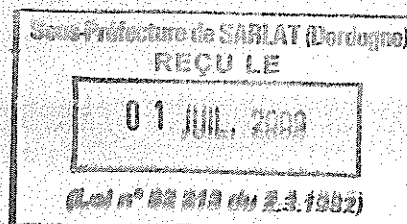
Edmond MOUCHARD

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION

Département de la Dordogne

**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**NOTICE DE PRESENTATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué  
Patrick ALDRIN

**PIECE 1**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Modification n°2	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR

## **I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

---

La Ville de Sarlat-la-Canéda a élaboré un Plan Local d'urbanisme qui a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications approuvées en mai 2007.

La présente modification a pour objet de supprimer l'emplacement réservé n°2d prévu pour l'élargissement de la voie permettant le désenclavement de la zone 1AUa située au lieu-dit « la Plane basse ». Un plan de délimitation des propriétés longeant le chemin rural Simone Signoret a été réalisé. La délimitation ainsi matérialisée permet un élargissement suffisant, compte tenu de la topographie du chemin rural et offre une meilleure visibilité pour déboucher sur la route communale Xavier VIAL.

Pas d'incidence sur le tableau des surfaces.

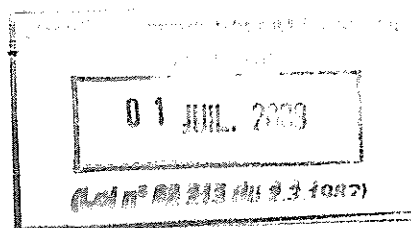
## **II. DOCUMENTS MODIFIES**

---

- Plan de zonage, modification du plan n°7
- Liste des emplacements réservés, p2

**Département de la Dordogne**  
**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**NOTICE DE PRESENTATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION



L'Adjoint Délégué  
**Patrick ALDRIN**

**PIECE 1**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
MODIFICATION N°1	06/10/2006		25/05/2007
REVISION SIMPLIFIEE N°1	12/12/2007		29/05/2009

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR



## I. JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La Ville de Sarlat-la-Canéda a élaboré un Plan Local d'urbanisme qui a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications approuvées en mai 2007.

### A. *L'intérêt général de la révision*

La Ville de Sarlat-la-Canéda poursuit son développement : extension urbaine, croissance démographique, développement économique. Elle conforte chaque jour son rôle de pôle de vie, de centre économique, offrant de nombreux services à la population qu'elle soit sarladaise ou résidant dans les communes environnantes. De nouveaux besoins naissent liés à la croissance de la population.

Ainsi la restructuration de la zone commerciale Nord répond aux besoins d'organiser :

- d'une part, d'équilibrer les échanges, de desservir une population croissante au Nord de la commune et sur les communes voisines au même titre que les zones commerciales situées au Sud de l'agglomération,
- et d'autre part, d'apporter les services nécessaires à la population, d'améliorer la sécurité, l'accès, le stationnement et la qualité des entrées de ville.

Le réaménagement et l'extension du supermarché Hyper Champion est actuellement à l'étude. Ce projet est situé à 1.5 km au Nord du centre-ville de Sarlat-la-Canéda dans le quartier dit de Péchauriol / La Brande. Il est situé à proximité du carrefour entre la route de Montignac (RD 704 – avenue de Madrazes) et la RD6 en direction de Périgueux. Il est donc implanté à proximité des grands axes qui drainent le Nord de la Ville et le Nord du territoire communal. Le projet est desservi par un nouveau carrefour giratoire qui facilitera les accès au centre commercial et les échanges sur la voirie départementale, notamment l'été. Ce projet commercial permettra d'améliorer l'offre de services à la population résidant au Nord du territoire de Sarlat et de réduire la circulation vers les équipements commerciaux du Sud de la Ville, notamment la circulation de transit qui perturbe le fonctionnement du centre-ville, en particulier l'été.

Le projet permettra également la création d'emplois nouveaux, estimés au nombre de 20 selon les porteurs de projets.

La réalisation de ce projet présente donc un intérêt général.



Au-delà de ce projet, le réaménagement de ce secteur est l'occasion pour la commune d'étoffer les possibilités d'accueil pour le développement économique en étendant la zone d'activités au Nord du supermarché, en bordure de la RD 704.

## **B. Les motifs de la révision**

La réalisation de ces projets ne peut se faire dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme opposable. Ils nécessitent de faire évoluer le PLU.

### **1. L'extension de la zone constructible**

En effet, le projet de réaménagement et d'extension du supermarché porte sur une superficie de 3.65 ha et l'extension porte sur 3,55 ha, soit un total de 7,2 ha. Les terrains concernés étaient classés en zone UB, UY et N dans le PLU approuvé en 2006.

Classement dans le PLU approuvé en 2006	Surfaces
UB	1150 m <sup>2</sup> environ
UY	27 750 m <sup>2</sup> environ
N	43 200 m <sup>2</sup> environ

Dans le cadre du réaménagement du centre commercial, il est prévu :

- la destruction du bâtiment qui abrite les boutiques actuelles,
- une augmentation de la surface du supermarché pour l'ajout d'un mail, d'une galerie marchande de 14 boutiques côté Nord et de réserves et chambres froides côté Est,
- une réorganisation des aires de stationnement qui seront implantées majoritairement au Nord du bâtiment.

La surface bâtie serait plus que doublée passant de 4300 m<sup>2</sup> environ à 10 000 m<sup>2</sup> environ (la surface de vente du supermarché ne représente que 5000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble, le reste se répartit entre les boutiques, les réserves et chambres froides).

D'une part, l'implantation du bâti se fait en partie sur l'emprise foncière classée en N. D'autre part, la superficie restante en zone UB et UY ne serait pas suffisante pour accueillir l'ensemble des stationnements nécessaires : le nouveau parking comprend 516 places dont 11 pour personnes à mobilité réduite.

Ainsi environ 13 100 m<sup>2</sup> nécessaires à l'aménagement du centre commercial sont situés en zone N. Il convient donc de faire évoluer le zonage du PLU sur ce premier point. (Cf plan masse du projet page suivante)

Il est envisagé le reclassement de l'ensemble du projet en zone 1AUy de façon à imposer une cohérence de l'ensemble de l'opération.

Enfin la constitution de nouvelles réserves foncières destinées à l'accueil d'activités au Nord de la Ville nécessite d'étendre la zone 1AUy sur plusieurs terrains au Nord du supermarché.



## **2. La réduction de l'emplacement réservé n°11.a**

Par ailleurs, la réalisation des stationnements s'effectue sur une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n°11.a. Il convient donc de faire évoluer le zonage du PLU sur ce second point. (Cf plan masse du projet page suivante)

Cet emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour le bassin versant de la Cuze en amont de la Ville de Sarlat. Sur le plan technique, la réduction de sa superficie pourra être compensée par une profondeur plus importante, de façon à conserver un volume de stockage identique.

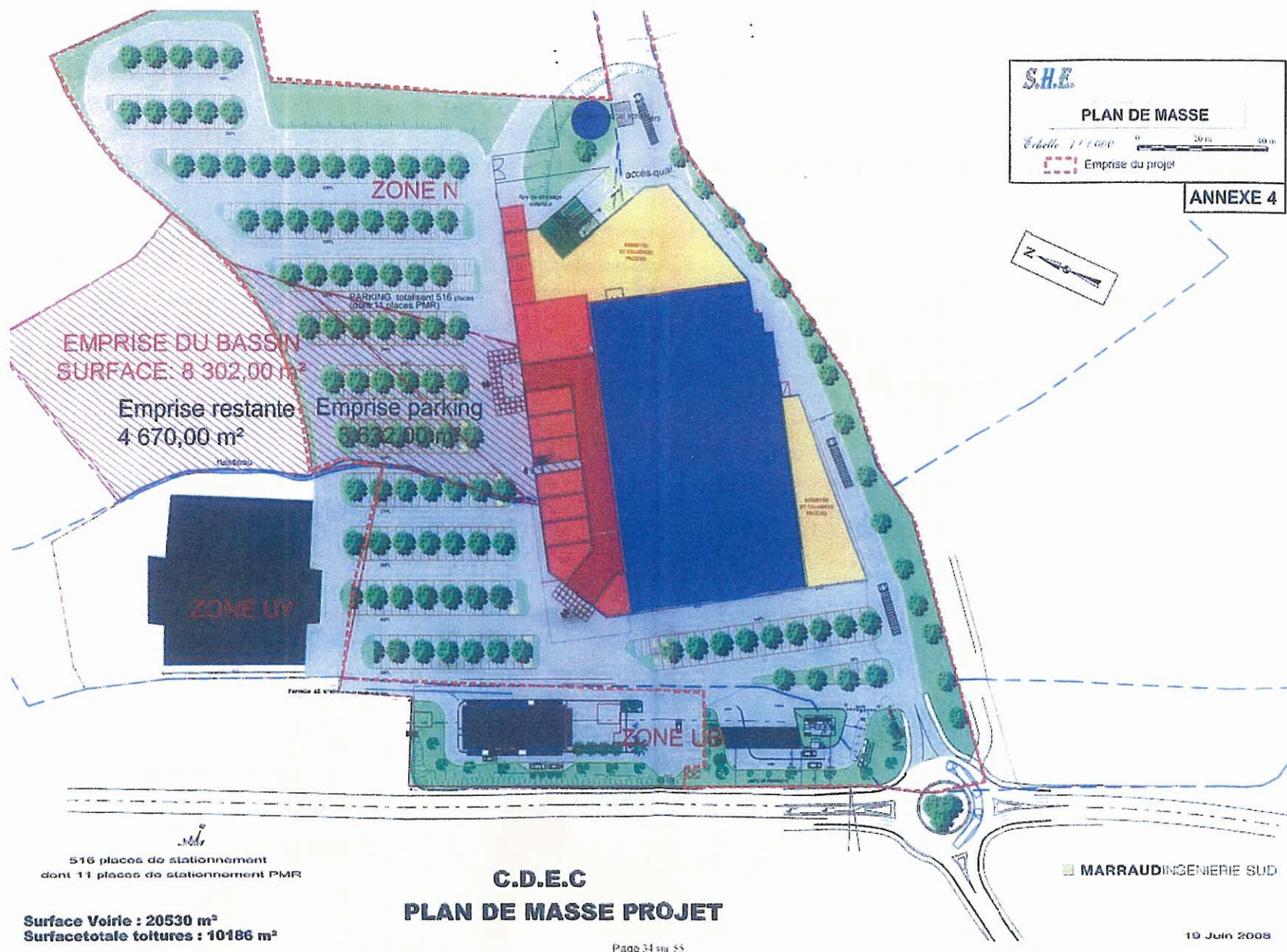
Ainsi les projets envisagés n'auront pas d'incidences sur la prise en compte et la gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant. L'aménagement envisagé pour le centre commercial a nécessité la réalisation d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau établi pour la S.A. SOGEDEC par le bureau d'études SOL-HYDRO-ENVIRONNEMENT.

Rappelons que le site est dans le bassin versant de la Cuze qui couvre environ 360 ha. Lors de la construction du supermarché en 1989, la Cuze qui traverse le site du centre commercial du Nord au Sud, a été canalisée par un busage de diamètre 2000 mm sur une longueur de 85 m. Dans le cadre du projet, il est prévu de poursuivre ce busage sur une longueur de 53 m environ en amont de la plateforme actuelle. Le dossier réalisé au titre de la Loi sur l'Eau a calculé les débits de ruissellement lors d'événements décennaux et centennaux, ce qui a permis de vérifier que le débit du busage de diamètre 2000 mm existant actuellement sous le site ( $17.8 \text{ m}^3/\text{s}$ ) est capable d'acheminer le débit engendré par un événement pluvieux de fréquence centennale, compte tenu de ses caractéristiques. Le débit de référence de la Cuze, connu sur un point de mesure situé 2.5 km en aval de la station d'épuration à hauteur du hameau de Combelongue est de  $0.13 \text{ m}^3/\text{s}$ .

Afin de permettre la régulation et le traitement des eaux de ruissellement d'origine pluviale générées par les surfaces du projet d'extension (voirie, stationnement, toitures totalisant 1.55 ha et potentiellement polluées par des matières en suspension (M.E.S.), hydrocarbures, plomb, zinc), un réseau de collecte spécifique sera mis en place. Les eaux seront dirigées vers un ouvrage de collecte et de régulation des eaux pluviales, qui sera réalisé sous la forme d'un bassin à ciel ouvert au Nord du site. Le bassin imperméabilisé d'une capacité de  $790 \text{ m}^3$  aura un débit de fuite de 5 l/s. Cet ouvrage sera associé en aval de celui-ci, à un module d'écumage couplé à un séparateur à hydrocarbures qui assurera un rejet inférieur à 5 mg/l pour un débit d'entrée de 5 l/s. Il aura pour exutoire la Cuze. Pour des raisons de sécurité, ce bassin sera clos. Mais pour une intégration paysagère optimale, il pourra être implanté au sein d'un espace vert. Ces dispositions permettent de supprimer l'impact du projet sur la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines, le niveau d'écoulement des nappes souterraines et sur les ressources en eau potable.

L'analyse hydrobiologique réalisée en juin 2008 par AQUABIO conclue à la faible sensibilité des milieux naturels. Ainsi le dossier Loi sur l'Eau conclue à une faible incidence du projet de réaménagement et d'extension du centre commercial sur les milieux naturels.

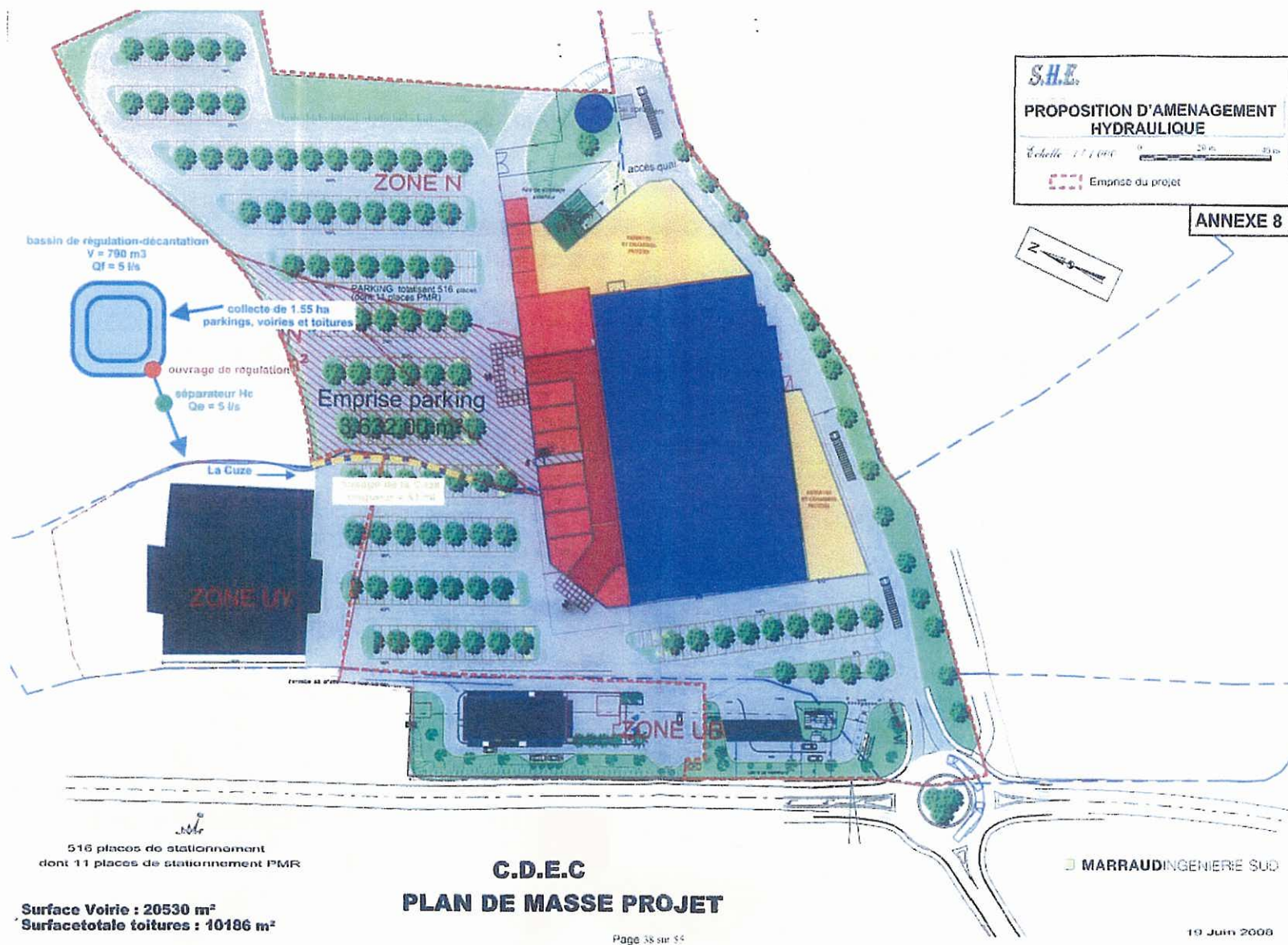
Le bassin de régulation sera réalisé dans la zone N sur une emprise foncière appartenant au même propriétaire en dehors de l'emprise du projet telle qu'elle figure sur les plans ci-dessous.



Source : extrait du dossier réalisé au titre de la Loi sur l'Eau pour la S.A. SOGEDEC par S.H.E (SOL-HYDRO-ENVIRONNEMENT) en octobre 2008.

PLU de Sarlat-la-Canéda - Révision simplifiée n°1 - Dossier approuvé – Mai 2009 – p 5





Source : extrait du dossier réalisé au titre de la Loi sur l'Eau pour la S.A. SOGEDEC par S.H.E (SOL-HYDRO-ENVIRONNEMENT) en octobre 2008.

## II. L'OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

### A. Modification du zonage

- Reclassement en zone 1AUy de terrains classés en zone UB, UY, N.

L'ensemble du projet est reclassé en zone 1AUy. Ce classement examiné avec les services de l'Etat permet de s'assurer de la cohérence du projet d'ensemble.

- Liste des parcelles concernées par le reclassement en 1AUy

SECTION	LIEU-DIT	N <sup>os</sup> PARCELLES	SURFACE TOTALE des parcelles concernées par la demande
AX	« Péchauriol Est »	113 (en partie)	172 m <sup>2</sup>
		114	2 061 m <sup>2</sup>
		120	2 280 m <sup>2</sup>
		125 (en partie)	2971 m <sup>2</sup>
		433	4 475 m <sup>2</sup>
		437	4 902 m <sup>2</sup>
		583	9 815 m <sup>2</sup>
		155	695 m <sup>2</sup>
		156	1 650 m <sup>2</sup>
		157	1 480 m <sup>2</sup>
	« La Brande Ouest »	158	305 m <sup>2</sup>
		174	445 m <sup>2</sup>
		175	384 m <sup>2</sup>
		537	28 m <sup>2</sup>
		542	10 067 m <sup>2</sup>
		159	383 m <sup>2</sup>
		161	323 m <sup>2</sup>
		173	1 660 m <sup>2</sup>
AX	« La Croix Rouge »	415	324 m <sup>2</sup>
		162	3 180 m <sup>2</sup>
		163	332 m <sup>2</sup>
		164	1 239 m <sup>2</sup>
		165	677 m <sup>2</sup>
		166	762 m <sup>2</sup>
		167	2 640 m <sup>2</sup>
		486	150 m <sup>2</sup>
		627	55 m <sup>2</sup>
		629	979 m <sup>2</sup>
		631	977 m <sup>2</sup>
		635	3 340 m <sup>2</sup>
		636	76 m <sup>2</sup>
		639	289 m <sup>2</sup>
BD	« La Brande Sud »	1	12 970 m <sup>2</sup>
		<b>TOTAL</b>	<b>72 086 m<sup>2</sup></b>

- Réduction de l'emplacement réservé n°11.a.

La surface est réduite de 8302 m<sup>2</sup> à 4670 m<sup>2</sup>. Le bénéficiaire est inchangé.

### ***B. Modification de la liste des emplacements réservés***

- Réduction de l'emplacement réservé n°11.a.

La surface est réduite de 8302 m<sup>2</sup> à 4670 m<sup>2</sup>. Le bénéficiaire est inchangé.

### ***C. Modification du règlement***

Art 1AU2 – la lecture de cet article est clarifiée. Le paragraphe relatif au secteur 1AUy est complété de façon à mentionner le secteur de la Brande Ouest/la Brande sud/ La Croix Rouge à la suite du secteur de la Gare Sud et de la Gare Nord et de façon à autoriser les évolutions des constructions existantes dans le secteur la Brande Ouest/la Brande sud/ La Croix Rouge.

Art 1AU7 – le règlement reprend les règles applicables dans la zone Uy afin d'homogénéiser les règles de construction puisque le secteur 1AUy sera reclassé en zone Uy lorsqu'il sera aménagé et urbanisé.

Art 1AU8 – même justification

Art 1AU9 – même justification

Art 1AU11- Le paragraphe 2-4 est complété. Une attention particulière est accordée au traitement des façades car a zone est située en entrée de ville

Art 1AU12 – même justification que l'article 7.

### ***D. Modification des orientations d'aménagement***

La création d'une zone ouverte à l'urbanisation implique de créer une fiche décrivant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Cf p46 des orientations d'aménagement.

Les principes d'aménagement sont décrits p 55 des orientations d'aménagement. Ces principes d'aménagement visent à assurer une intégration de l'opération dans le site.

## E. Modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation

TABLEAU DES SURFACES  
APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION SIMPLIFIEE EN 2009

ZONES DU PLU	SECTEUR DE ZONES DU PLU	SURFACES DU PLU APPROUVE LE 22 AVRIL 2006	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES LES MODIFICATIONS ENGAGEES LE 06 10 2006 et APPROUVEES LE 25 05 2007	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°1 EN 2009	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°1 et n°2 EN 2009	DISPONIBLE POUR L'HABITAT	RATIO Nbre de logts/ha	POTENTIEL LOGEMENTS
		Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	en nbre de logts	en nbre de logts
Zone Ua		45.62	45.62	45.62	45.62			
Zone Ub		260.21	259.47	259.36	255.56	25.00	12.5	313
Zone Uc		281.58	281.58	281.58	281.58	70.40	12.5	880
Zone Ud		439.06	439.06	439.06	439.06	120.00	5	600
Zone Uy		85.68	85.68	82.91	86.71			
	secteur Uyc	3.88	3.88	3.88	3.88			
Zone 1AU		56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	20.0	1121
	secteur 1AUa	114.89	114.94	114.94	114.94	114.89	5	574
	secteur 1AUb	9.9	9.90	9.90	9.90	9.90	50	495
	secteur 1AUc	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	30	395
	secteur 1AUt	7.32	7.32	7.32	7.32			
	secteur 1AUy		5.32	12.52	12.52			
Zone AUy		9	4.41	4.41	4.41			
Zone A		392.93	392.93	392.93	392.93			
Zone N		2998.07	2998.07	2993.75	2993.75			
	Secteur Nh	43.34	43.34	43.34	43.34	21.67	5	108
	Secteur Nv	4.17	4.17	4.17	4.17			
Zone 1N		78.12	78.11	78.11	78.11			
TOTAL		4843	4 843	4 843	4 843	431		4 487

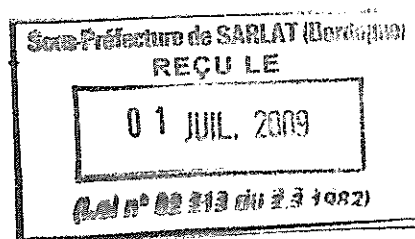
colonne 5 : certaines zones du PLU comportent des secteurs dont le nom est précisé en colonne.

colonne 6 : les surfaces sont celles de chaque zone et de chaque secteur. Lorsqu'il y a un secteur, sa surface figure sur la même ligne que le nom de ce secteur et n'est pas incluse dans la surface de la zone à laquelle il est rattaché.

Département de la Dordogne


**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**

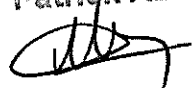
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**NOTICE DE PRESENTATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION

 L'Adjoint Délégué  
Patrick ALDRIN



**PIECE 1**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR



## **I. JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE**

---

La Ville de Sarlat-la-Canéda a élaboré un Plan Local d'urbanisme qui a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications approuvées en mai 2007.

La présente révision a pour objet de corriger une erreur matérielle sur le plan n°9 des documents graphiques du PLU. Elle est située au lieu-dit Naudissou – Le Grezal.

Il s'agit de tirer un trait pour séparer les zones UY et UB et retrouver des délimitations de zones inscrites dans le POS précédent.

## **II. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES**

---

3.8 ha sont donc classés en zone UY alors qu'ils étaient comptés dans la zone UB dans le PLU approuvé en 2006.

**TABLEAU DES SURFACES**  
**APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION SIMPLIFIEE EN 2009**

ZONES DU PLU	SECTEUR DE ZONES DU PLU	SURFACES DU PLU APPROUVE LE 22 AVRIL 2006	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES LES MODIFICATIONS ENGAGEES LE 06 10 2006 et APPROUVEES LE 25 05 2007	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°2 EN 2009	SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION EN 2007 ET REVISION n°1 et n°2 EN 2009	DISPONIBLE POUR L'HABITAT	RATIO Nbre de logts/ha	POTENTIEL LOGEMENTS
		Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	Superficie en ha	en nbre de logts	en nbre de logts
Zone Ua		45.62	45.62	45.62	45.62			
Zone Ub		260.21	259.47	255.67	255.66	25.00	12.5	313
Zone Uc		281.58	281.58	281.58	281.58	70.40	12.5	880
Zone Ud		439.06	439.06	439.06	439.06	120.00	5	600
Zone Uy		85.68	85.68	89.48	86.71			
	secteur Uyc	3.88	3.88	3.88	3.88			
Zone 1AU		56.05	56.05	56.05	56.05	56.05	20.0	1121
	secteur 1AUa	114.89	114.94	114.94	114.94	114.89	5	574
	secteur 1AUb	9.9	9.90	9.90	9.90	9.90	50	495
	secteur 1AUc	13.18	13.18	13.18	13.18	13.18	30	395
	secteur 1AUt	7.32	7.32	7.32	7.32			
	secteur 1AUy		5.32	5.32	12.62			
Zone AUy		9	4.41	4.41	4.41			
Zone A		392.93	392.93	392.93	392.93			
Zone N		2998.07	2998.07	2998.07	2993.75			
	Secteur Nh	43.34	43.34	43.34	43.34	21.67	5	108
	Secteur Nv	4.17	4.17	4.17	4.17			
Zone 1N		78.12	78.11	78.11	78.11			
<b>TOTAL</b>		<b>4843</b>	<b>4 843</b>	<b>4 843</b>	<b>4 843</b>	<b>431</b>		<b>4 487</b>

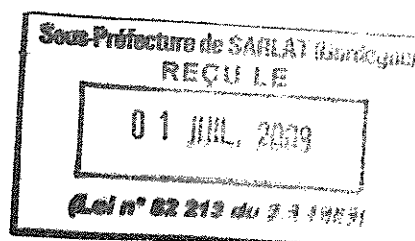
colonne 5 : certaines zones du PLU comportent des secteurs dont le nom est précisé en colonne.

colonne 6 : les surfaces sont celles de chaque zone et de chaque secteur. Lorsqu'il y a un secteur, sa surface figure sur la même ligne que le nom de ce secteur et n'est pas incluse dans la surface de la zone à laquelle il est rattaché.

Département de la Dordogne


**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**


**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**NOTICE DE PRESENTATION**

POUR LE MAIRE  
ET PAR DELEGATION

 L'Adjoint Délégué  
**Patrick ALDRIN**



**PIECE 1**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	04/02/02	27/06/2005	22/04/2006
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009

CREA – JM PERUSIN – JL RECUR

## **I. JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE**

---

La Ville de Sarlat-la-Canéda a élaboré un Plan Local d'urbanisme qui a été approuvé le 22 avril 2006. Il a fait l'objet de modifications approuvées en mai 2007.

La présente révision a pour objet de corriger une erreur matérielle sur le plan n°5 des documents graphiques du PLU. Elle est située au lieu-dit Péchauriol Est.

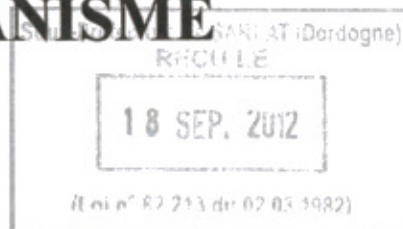
Il s'agit de supprimer une trame qui figure sur le plan sans qu'elle corresponde à un emplacement réservé défini par le Conseil Municipal. Cela concerne les parcelles AX 86-87-88-109-110 et 111.

Pas d'incidence sur le tableau des surfaces.

Département de la Dordogne

**Ville de SARLAT-LA CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Modification simplifiée n°3  
pour la suppression  
d'une partie de l'emplacement réservé n°1f**

**Notice de présentation**



Pour le Maire et par délégation

14 SEP. 2012

L'Adjoint délégué à l'urbanisme  
et au droit du sol  
**Patrick ALDRIN**

PLU ELABORATION	PRESCRIT 04/02/2002	ARRETE 27/06/2005	APPROUVE 22/04/2006
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Modification n° 2	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°4	25/09/2009		14 SEP. 2012
Révision simplifiée n°5	25/09/2009		14/10/2011
Modification simplifiée n° 3	09/03/2012		14 SEP. 2012

## **I- LES EVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le plan local d'urbanisme de la ville de Sarlat-La Canéda a été approuvé le 22 avril 2006.

Par la **modification n° 1** trois dossiers ont été approuvés par le Conseil municipal :

- Délibération n°1 du 25 mai 2007 relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités : commerce, artisanat, service, industrie aux lieux-dits « La Gare Sud » et La Gare Nord »,
- Délibération n° 2 du 25 mai 2007 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « La Garissade »,
- Délibération n°3 du 25 mai 2007 approuvant la modification du règlement du plan local d'urbanisme (P.L.U.),

Puis la **modification n°2** a été approuvée par le Conseil municipal :

- Délibération n° 27 du 29 mai 2009 la suppression de l'emplacement réservé n°2d, situé au lieu-dit « La Plane Basse »,

Ensuite, **les révisions simplifiées n° 1, 2 et 3** ont été approuvées par le Conseil municipal :

- Délibération n° 24 du 29 mai 2009 approuvant le classement en zone 1AUy des parties de zones UB, N et de la zone UY sises aux lieux-dits « La Brande Ouest », « La Brande Sud », « La Croix Rouge » et « Péchauriol Est » pour l'hypermarché Champion et ses activités satellites, il s'agit de la **révision simplifiée n°1**,
- Délibération n° 25 du 29 mai 2009 approuvant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Naudissou » et « Le Grézal », il s'agit de la **révision simplifiée n°2**,
- Délibération n° 26 du 29 mai 2009 approuvant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Péchauriol-Est », il s'agit de la **révision simplifiée n°3**,
- Délibération n°28 du 14 octobre 2011 approuvant le classement d'une partie de la zone N en zone UB au lieu-dit « Les Tuilières Est », **il s'agit d'une révision simplifiée n° 5.**

## **II- MISE A LA DISPOSITION DU PUBLIC PENDANT UN MOIS**

Conformément à l'article L123-20-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, et l'exposé de ses motifs sont mis à la disposition du public pendant un mois.

Conformément à la délibération en date du 9 mars 2012 qui ouvre la procédure et à l'arrêté municipal en date du 25 juillet 2012 qui en précise les modalités, le dossier est mis à la disposition du public du vendredi 10 août 2012 au lundi 10 septembre 2012.

Un registre permet au public de formuler ses observations.

## **III- JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le Conseil Général de la Dordogne est bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1f pour la réalisation de la déviation de SARLAT, d'une superficie initiale d'environ 31 ha.



A sa demande, la justification de réduction de cet emplacement réservé est la mise en service et l'acquisition complète et nécessaire de la partie de la déviation sud de Sarlat allant du giratoire de Bonnefon sur la RD 47 au giratoire de l'ancienne cafétaria sur la RD 46.

Par ailleurs, le giratoire au carrefour des routes départementales n° 25 et 46, aux lieux-dits « Vignerats », « La Gendronie Basse », « Le Moulin de Moreau » et « Le Pontet Sud » est réalisé.

Après modification simplifiée, la partie de l'emplacement réservé n°1f qui restera au profit de Conseil Général de la Dordogne est celui faisant le lien entre l'avenue de la Dordogne et la route du Lot.

Ainsi l'emplacement réservé noté 1f d'une surface initiale d'environ 31 ha sera après modification simplifiée d'une superficie d'environ 1,28 ha.

#### **IV- DOCUMENTS MODIFIES**

- Plans de zonage, modification des plans n°6 et n°8
- Liste des emplacements réservés, modification de la page 2



Département de la Dordogne  
**Ville de SARLAT-LA-CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION SIMPLIFIEE n°4**

**Cuisine centrale**

**RAPPORT DE PRESENTATION**



Pour le Maire et par délégation **14 SEP. 2012**

L'Adjoint délégué à l'urbanisme  
et au droit du sol  
**Patrick ALDRIN**

**PIECE n°1A**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	04/02/2002	27/06/2005	22/04/2006
MODIFICATION N°1	06/10/2006	—	25/05/2007
MODIFICATION N°2	12/12/2007	—	29/05/2009
REVISION SIMPLIFIEE N°1	12/12/2007	—	29/05/2009
REVISION SIMPLIFIEE N°2	27/06/2008	—	29/05/2009
REVISION SIMPLIFIEE N°3	27/06/2008	—	29/05/2009
REVISION SIMPLIFIEE N°4	25/09/2009	—	14 SEP. 2012
REVISION SIMPLIFIEE N°5	25/09/2009	—	14/10/2011
MODIFICATION N°3	09/03/2012	—	14 SEP. 2012

CREA – Urbanisme Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE



## I. Préalable

---

Le plan local d'urbanisme de la ville de Sarlat-La Canéda a été approuvé le 22 avril 2006. Le document d'urbanisme a fait l'objet par la suite de différentes procédures :

- une **modification n°1**, portant sur trois points, approuvés par le Conseil municipal respectivement par :
  - la délibération n°1 du 25 mai 2007 relative à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités : commerce, artisanat, service, industrie aux lieux-dits « La Gare Sud » et La Gare Nord »,
  - la délibération n° 2 du 25 mai 2007 concernant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « La Garissade »,
  - la délibération n°3 du 25 mai 2007 approuvant la modification du règlement du plan local d'urbanisme (P.L.U.),
- une **modification n°2**, approuvée par le Conseil municipal par la délibération n° 27 du 29 mai 2009 supprimant l'emplacement réservé n°2d, situé au lieu-dit « La Plane Basse »,
- les **révisions simplifiées n° 1, 2, 3 et 5**, approuvées par le Conseil municipal par :
  - Délibération n° 24 du 29 mai 2009 approuvant le classement en zone 1AUy des parties de zones UB, N et de la zone UY sises aux lieux-dits « La Brande Ouest », « La Brande Sud », « La Croix Rouge » et « Péchauriol Est » pour l'hypermarché Champion et ses activités satellites, il s'agit de la révision simplifiée n°1
  - Délibération n° 25 du 29 mai 2009 approuvant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Naudissou » et « Le Grézel », il s'agit de la révision simplifiée n°2
  - Délibération n° 26 du 29 mai 2009 approuvant la rectification d'une erreur matérielle au lieu-dit « Péchauriol-Est », il s'agit de la révision simplifiée n°3
  - Délibération n° 28 du 14 octobre 2011 approuvant le classement en zone UB d'une partie de zone N sise au lieu-dit « Les Tuilières Est », pour la création d'une plateforme des métiers du BTP, il s'agit de la révision simplifiée n°5

Après mise en demeure de la Direction Départementale des Services Vétérinaires (DDSV) de reconsidérer les structures de restauration scolaires, la ville de Sarlat-La-Canéda a confié au BET CIFIRHE l'étude des différentes opportunités d'évolution des structures. Les conclusions de l'étude rendue fin 2009 ont conduit à favoriser un projet de construction sur un nouveau site.

Cette unité centrale devant fabriquer au moins 1000 repas par jour, pour l'ensemble des écoles de la commune, il convenait de trouver un espace vaste, sur un site le plus plat possible et facilement accessible pour les livraisons.

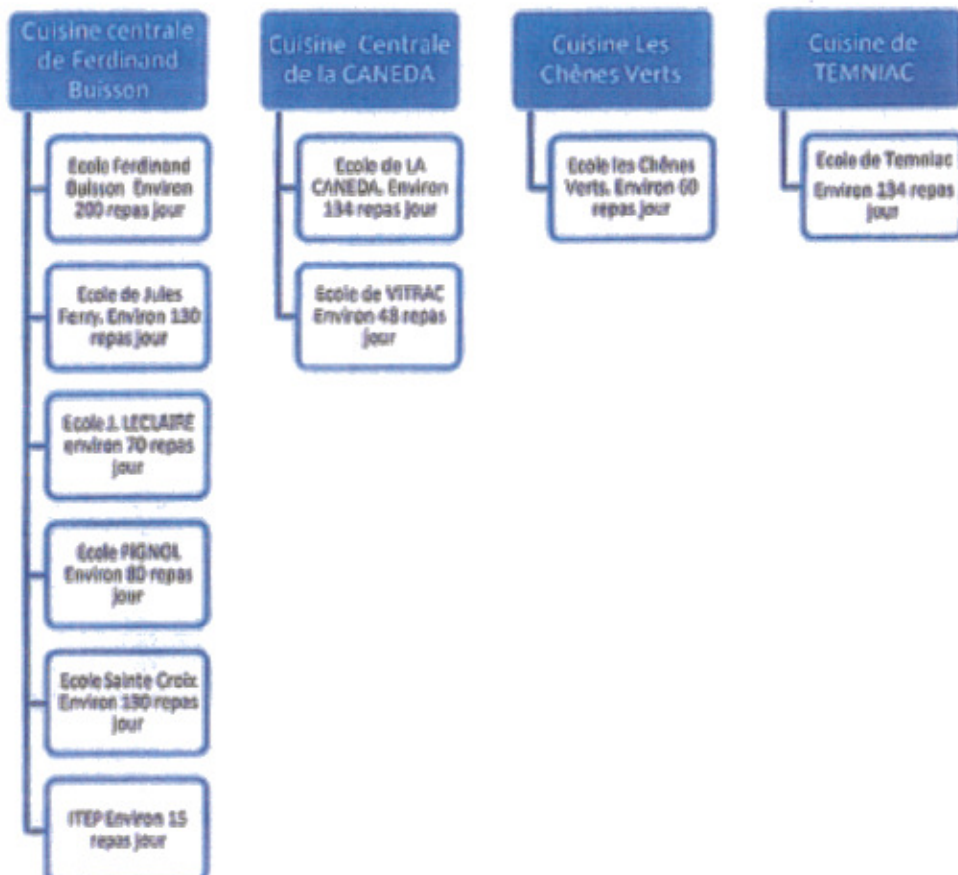
La commune possède un terrain de 16 413m<sup>2</sup>, cadastré AP 0307 au lieu-dit « Peinch Haut », répondant aux caractéristiques recherchées. Toutefois, cette parcelle est classée en zone N au PLU, dont le règlement interdit la construction. Néanmoins, elle est limitrophe d'un secteur Nh, concernant le village du « Peinch Bas », dont le règlement admet les nouvelles constructions.

Par délibération du 25 septembre 2009, le conseil municipal de Sarlat-La-Canéda a prescrit la procédure de révision simplifiée n°4 pour étendre la zone constructible Nh sur la zone N, considérant l'intérêt général du projet d'une nouvelle cuisine centrale municipale. Par une délibération à la même date, le conseil municipal a également engagé la révision simplifiée n°5 qui a été approuvée en octobre 2011 (cf. précédemment).

## II. Présentation synthétique du projet justifiant la procédure

### A. Le projet d'une Cuisine Centrale

La ville de Sarlat dispose de 4 cuisines scolaires dont 2 peuvent être considérées comme cuisine centrale



*L'activité annuelle de la cuisine « Ferdinand BUISSON » est d'environ 73 400 repas sur 153 journées de production. Cette cuisine peut être amenée à produire pour des prestations particulières durant les vacances scolaires.*

La cuisine Ferdinand BUISSON est la plus grande des 4 cuisines. Elle est enclavée entre deux groupes scolaires et ne dispose que d'une façade sur une voirie étroite (rendant les livraisons difficiles). Elle n'a aucune possibilité d'extension. La DDSV a dénoncée la non-conformité des locaux. Toutefois l'équipement froid, le cloisonnement des zones propres et sales permet de transformer la cuisine en une Unité Relais.

L'actuelle cuisine relais de J. Ferry est de taille insuffisante, totalement hors normes et n'a pas de possibilité d'extension. L'unité satellite de J. Leclair nécessite pour une normalisation, la réhabilitation des murs, plafonds, sols et huisserie. Aucun aménagement n'est à prévoir pour l'unité satellite de Pignol.

Totalement aux normes, la cuisine des Chênes Verts est à envisager de désarmer en cuisine relais dans l'optique d'une seule cuisine centrale.

La cuisine de la Canéda est totalement hors normes et manque de place.

La plus excentrée, la cuisine de Temniac est installée dans un vieux bâtiment dont les capacités d'extension sont très limitées



La gestion des cuisines est distincte (2 sont gérées par la ville ; les autres par 4 associations), ce qui amène des distorsions dans les prix des repas et dans la qualité des menus.

### Récapitulatif de l'activité scolaire

La cuisine des Chênes Verts est la seule viable et la réhabilitation de toutes les cuisines n'est pas techniquement possible. Se pose donc à court terme la question de savoir sur quelle unité la production des établissements non conformes va pouvoir être basculée. Conserver autonome la cuisine des Chênes Verts se révèle peu viable économiquement dans l'hypothèse d'une Cuisine Centrale unique. Les contraintes de structure et de circulation écartent l'option de réutilisation du site de F. Buisson.

La stratégie de regroupement sur un site unique est donc inévitable. Elle peut s'appuyer sur un schéma de fonctionnement comme actuellement pour les unités satellites de F. Buisson où chaque établissement a son personnel de distribution qui rejoint l'unité satellite après la production sur la cuisine centrale.

Établissement	Unité satellite	Activité annuelle	Activité moyenne jour	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Cuisine centrale Ferdinand Buisson		73388								
	Ferdinand Buisson	31400	200	x	x		x	x		
	Jules Ferry	20410	130	x	x		x	x		
	J. Ledaire	10990	70	x	x		x	x		
	Pignol	12560	80	x	x		x	x		
	Sainte Croix	20410	130	x	x		x	x		
	ITÉP	2355	15	x	x		x	x		
Les Chênes verts		9420	60							
TEMNIAC		21038	134							
La CANEDA		26376								
	La canéda	18840	120							
	Vitrac	7536	48							
Scolaire	Sous total	130220	987							

*L'activité de la cuisine centre doit pouvoir garantir la production journalière de 1000 repas scolaires le lundi, mardi, jeudi et vendredi et de curant les périodes scolaires. En dehors de ces périodes, une activité peut exister, notamment pour les centres de loisir, mais cette activité est très fortement atténuée.*

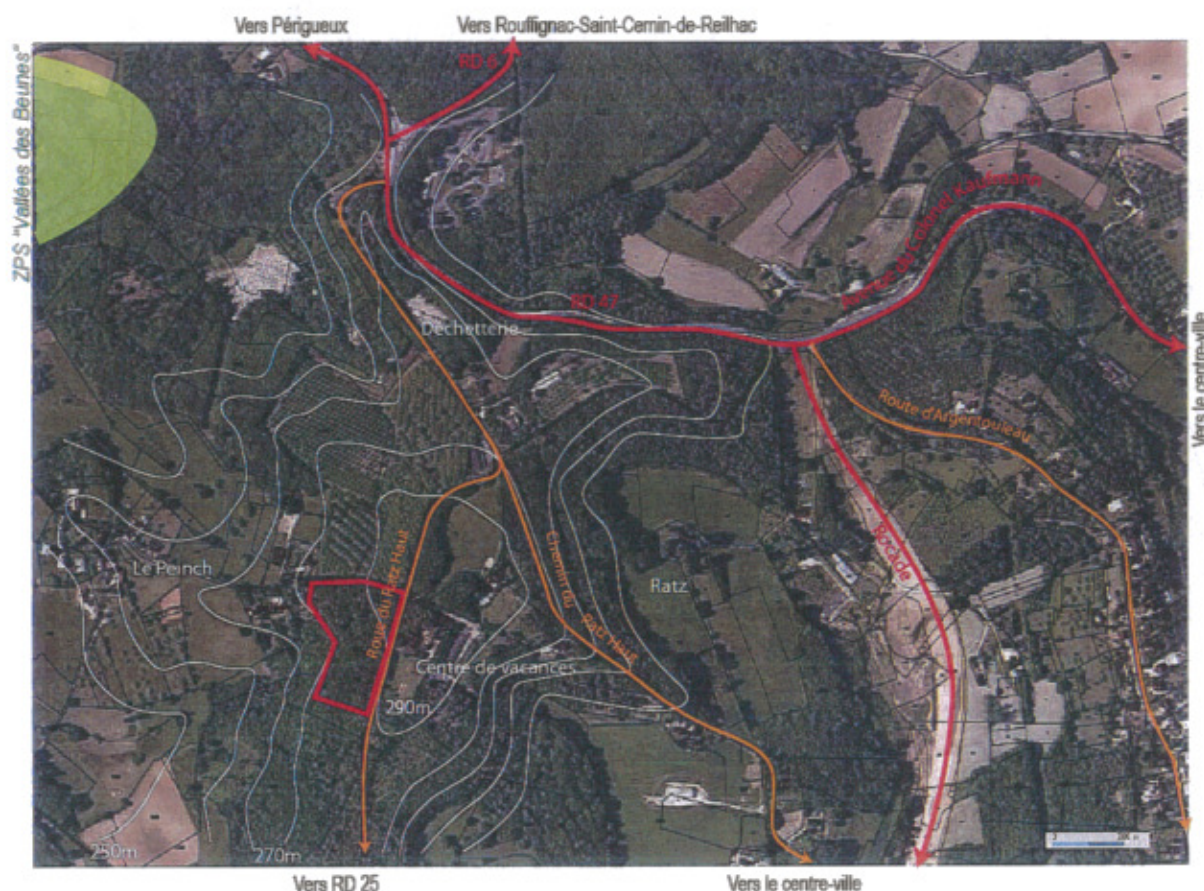
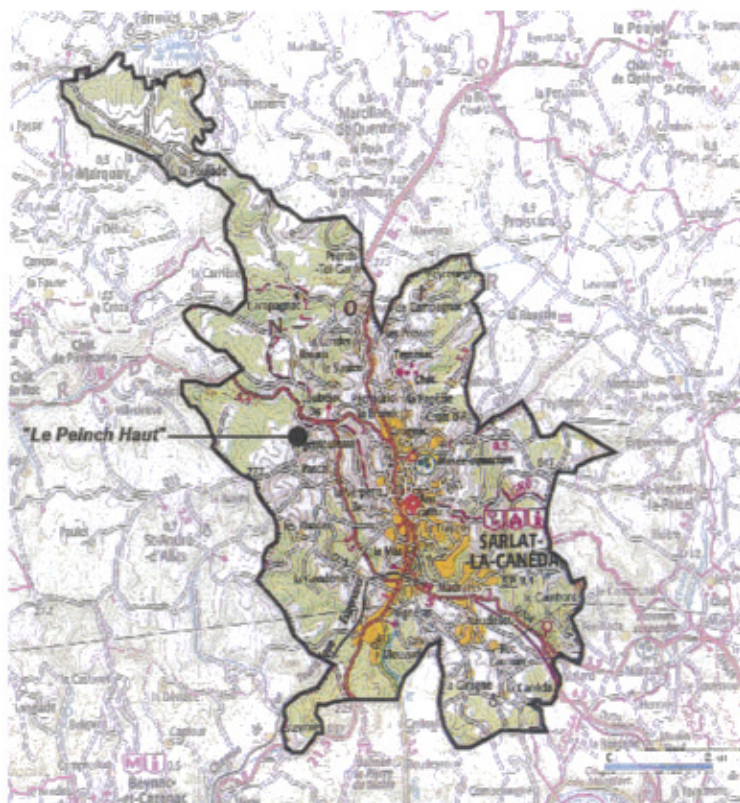


## B. Le site du « Peinch Haut »

Plusieurs terrains ont été étudiés pour l'implantation de la nouvelle cuisine centrale. C'est finalement une partie du terrain, cadastré AP 0307 au lieu-dit « Peinch Haut », situé à proximité du Centre de Loisir du Raz Haut, qui a été retenu, pour une surface de 10 000m<sup>2</sup>.

La parcelle est un vaste terrain plat, desservi par une ligne électrique moyenne tension, le réseau d'eau potable et le réseau du « tout-à-l'égout ». La parcelle appartient à la commune. Le choix du site limite donc les investissements nécessaires pour la commune.

La parcelle est desservie par la route du Ratz Haut dont l'embranchement avec la RD 47 se situe à environ 1000m au nord. Elle est desservie par le contournement ouest de l'agglomération.





La route du Ratz Haut relie la RD 47, au nord, à la RD 25 au sud. Ses caractéristiques correspondent aux besoins des déplacements induits par l'activité. Elle dessert, déjà, la déchetterie, une entreprise et le centre de vacances, en plus des villages du Peinch, le Brugal et Pech-Pinet. Ce site répond aux contraintes de livraisons et à la diversité de fournisseurs

Le site se situe sur un point haut, entre 280 et 290m d'altitude. La pente décline très légèrement vers l'ouest, ce qui raccroche le site au bassin versant du ruisseau de Puymartin (affluent de La Beune, affluent de la Vézère), plutôt qu'à celui de La Cuze. La source et le cours d'eau de la Beune se situe à plus de 3,5km à l'ouest. La carte géologique raccroche le site à des sols du Campanien (C6 – calcaires blancs de type crayeux), compatible avec une constructibilité. Le site est raccordable au réseau d'assainissement<sup>1</sup> ; le risque de pollutions des sols et des eaux souterraines est limité.



*Vue depuis la route du Ratz Haut vers le sud ;  
à gauche, le centre de vacances du « Ratz Haut ».*

La parcelle AP0307 est occupée par un bois en taillis à dominante de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers, pins, sous-strate en noisetiers, strate basse en lierres, et ronces - cf. ci-dessous). Ce bois ne fait l'objet d'aucune mesure d'inventaire ou de protection.



*On note en lisière de beaux sujets  
de chênes (cf. ci-dessus).*

<sup>1</sup> La zone d'assainissement collectif couvre le centre de vacances ; le réseau passe au niveau de la route du Ratz Haut ; la parcelle AP037 est classée en zone d'assainissement individuel mais peut être techniquement raccordé.



La parcelle AP0307 est bordée :

- Au nord, de plantations de noyers (matures à l'ouest, jeunes à l'est), dont elle est séparée par une voie
- Au nord-est, par une vaste propriété bâtie, bordée d'un large boisement linéaire au niveau de la route du Ratz Haut, faisant écran
- A l'est par le centre de vacances ; une bande boisée, transparente, a été conservée en bordure de la voie
- Au sud et au sud-ouest, par des parcelles boisées
- A l'ouest, par des propriétés bâties dont elle est séparée par un talus et un chemin d'accès, en contrebas ; dans sa partie nord, la largeur de la parcelle est d'environ 130m, distance suffisante pour ne pas rapprocher le nouveau bâtiment des habitations.



1



2



3

1 - Vue depuis la voie au nord du site, vers le nord ; au premier plan, la jeune noyeraie ; à l'arrière plan, la large bande boisée masquant la propriété bâtie au nord-est.

2 - Vue de la voie au nord du site, vers l'ouest ; à gauche, la parcelle AP0307 ; à droite, les plantations de noyers ; la voie dessert un ancien corps de ferme et un groupe d'habitations plus récentes

3 - Vue depuis le chemin au nord du site, vers le sud : un talus et un chemin marque une séparation avec la propriété bâtie voisine.

La parcelle AP0307 ne se situe pas dans :

- un espace protégé en tant que site d'intérêt patrimonial, d'espace d'intérêt écologique, faunistique ou floristique<sup>2</sup>, dans une aire de protection du patrimoine architectural ou paysager ;
- une zone soumise à un risque naturel<sup>3</sup> (argiles gonflantes, effondrement de cavités, etc.) ou technologique ;
- une zone soumise aux nuisances d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

<sup>2</sup> Les vallées des Beunes, inventoriées en tant que ZNIEFF de type 2 et protégée en tant que SIC par arrêté du 29.12.2004, au titre de la Directive européenne « Habitat », se situe à environ 800m au nord-ouest (cf. carte précédente)

<sup>3</sup> La commune de Sarlat-la-Canéda est classée en zone de sismicité 1 : il n'est pas fixé de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal



### III. Objet et choix de la procédure de la révision

---

**La parcelle AP 0307 est classée au PLU approuvé en 2009 en zone N.**

Le règlement de la zone N interdit toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- des affouillements et exhaussements du sol, sous certaines conditions
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées
- des constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sous certaines conditions
- la restauration, l'aménagement, l'extension des bâtiments existants sous certaines conditions
- les gîtes (hors HLL), les campings « à la ferme » soumis à déclaration, les piscines
- les annexes et les clôtures
- les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire

(cf. pièce 3 – extrait du règlement – zone N)

Le projet de la nouvelle cuisine centrale ne peut en l'état du règlement être admis.

**L'objet de la procédure est la réduction de la zone N et le reclassement d'une partie de la parcelle AP0307 dans une zone constructible.**

L'article L123-13 prévoit que, si la modification envisagée conduit à réduire « *b) (...) un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (...)* », une procédure de révision soit engagée.

Toutefois, « *Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou tout autre collectivité, elle peut (...) être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L123-9.* »

La réalisation d'une cuisine centrale pour la restauration scolaire est indispensable en raison du non respect des normes sanitaires de la cuisine F. Buisson et l'impossibilité des sites existants à répondre aux besoins de surface nécessaire à la préparation des repas quotidiens destinés aux écoles municipales (cf. tableau p.3).

**Ce projet d'un bâtiment d'environ 420m<sup>2</sup> de SHON<sup>4</sup>, présentant un intérêt général pour la commune, le conseil municipal a fait le choix de la procédure de révision simplifiée.**

---

<sup>4</sup> cf. Pièce 1B – Notice de présentation du projet.

#### **IV. Justification de la révision simplifiée n°4**

---

**La parcelle AP 0307 est limitrophe d'un secteur Nh englobant le village du Peinch.**

Cf. annexe 1 – Zonage approuvé en 2006 – Secteur du Peinch Haut (avant révision simplifiée n°4)

Le secteur Nh correspond à des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée. Ils constituent des espaces naturels de transition faiblement urbanisés et peu équipés, dans lesquels quelques constructions peuvent être autorisées sous conditions* ». (cf. pièce 3 – extrait du règlement – zone N)

Le règlement de la zone N pour les secteur Nh, interdit toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception :

- des occupations admises sous conditions dans la zone N (cf. page précédente)
- des constructions nouvelles et leurs annexes à condition que :
  - cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
  - elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, des conditions de hauteur, d'implantation et d'emprise des constructions sont fixées en secteur Nh, pour assurer leur insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel.

- A l'article 6, la règle d'implantation fixée est un recul minimum de 15m de l'axe de des voies publiques (route du Ratz Haut et chemin du Peinch)
- A l'article 7, la règle d'implantation fixée est un recul minimum de 4m des limites séparatives
- A l'article 9, l'emprise des constructions ne pourra excéder 10% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.
- A l'article 10, il n'est pas fixé de hauteur pour des constructions autres que des habitations

Les besoins d'approche des véhicules de livraisons, de surface de manœuvre et de stationnement associés à la construction de la cuisine centrale, obligeront un recul des façades supérieur à celui fixé dans le règlement.

La parcelle AP 0307 correspondant à une surface de 16413m<sup>2</sup>, la partie reclassée correspond à 10 000m<sup>2</sup> et l'emprise bâtie du projet étant fixée à 420m<sup>2</sup>, le coefficient d'emprise atteindrait 4,2%, soit moins de la moitié de l'emprise maximum autorisée par le règlement du secteur Nh.

Les fonctions internes du bâtiment impliquant une construction de plain-pied, l'impact de la hauteur de la construction ne sera pas plus important que celle d'une habitation.

**Le reclassement d'une partie de la parcelle AP0307 en secteur Nh et l'application de son règlement autorise le projet de construction de la cuisine centrale.**

Cf. annexes 2 et 3 – Tableau des surfaces avant et après révision simplifiée n°4



## V. Evaluation des incidences

---

Le projet ne concerne pas un secteur repéré comme zone de ressource géologique. Le fonctionnement du site n'induirait pas de gêne pour une activité d'exploitation des ressources géologiques. Aucune incidence n'est attendue.

Le terrain est plat et l'emprise du bâtiment ne devrait pas dépasser 2.6% de la surface de l'unité de propriété. En dehors des affouillements rendus nécessaires par la réalisation des fondations, le projet n'induit pas d'incidence directe forte sur le relief.

La construction et l'aménagement de ses abords augmentera l'imperméabilisation des sols. En application des dispositions du SDAGE et de la loi sur l'Eau, les écoulements devront être gérés sur l'unité de propriété, sans effets directs ou indirects sur l'aval (bassin versant du ruisseau de Puymartin). Compte tenu de son éloignement, aucun effet n'est attendu sur la zone Natura 2000 « Les Vallées des Beunes »

La cuisine centrale sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, sans besoin d'extension du réseau. Son raccordement ne nécessite pas la reprise du poste de refoulement du Raz Haut. La station d'épuration de Sarlat, d'une capacité de 21 600 EH conserve des capacités de traitement (environ un tiers). La charge induite par la cuisine centrale sera compensée par la diminution des effluents des anciennes cuisines (transformées en unité satellite). Aucune incidence n'est attendue.

Pour être réalisée, la construction nécessitera le défrichement d'une partie de la parcelle. Le bois n'est pas classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. L'autorisation de construction nécessitera au préalable une autorisation de défrichement en application des articles L311-1 à L311-5 du code forestier. L'incidence sera détaillée lors de cette procédure. La parcelle AP 0307 représente 0.054% de la surface classée en zone N au PLU approuvé en 2011. Elle correspond à un boisement de feuillus et conifères mélangés, sans intérêt notable d'un point de vue forestier ou floristique. Entouré d'un centre de vacances et d'habitations, le bois ne présente pas d'intérêt de zone de repos ou de reproduction pour la grande faune. Son défrichement partiel n'est pas de nature à mettre en péril des populations animales.

Le projet ne se situe pas dans un site protégé pour son intérêt architectural, urbain ou paysager. Des constructions existent déjà à proximité. La cuisine centrale restera compacte. La hauteur du bâtiment restera limitée à un seul niveau. Le règlement de la zone impose une forme simple et interdit la tôle galvanisée employée à nu et les parpaings ou briques non revêtus d'un enduit. Le projet peut être interdit si, par sa situation, son architecture, sa dimension, ou son aspect extérieur, il est 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. Une incidence paysagère est attendue mais restera limitée.

Les incidences permanentes sur la qualité de l'air, sur l'hygiène, la santé et la salubrité publique, les nuisances pour la commodité du voisinage seront maîtrisées par la conception architecturale du projet.

Au niveau de la sécurité, le projet induira une augmentation du trafic (véhicules de livraisons, véhicules des employés, véhicules de services). Les caractéristiques de la voie permettent cette augmentation. A proximité, est implanté le centre de vacances du Raz Haut, dont l'accès se fait par une autre voie. Porteuse du projet, la commune est en mesure d'examiner les incidences et les besoins éventuels d'aménagement urbain.



## **VI. Annexes**

---

A1 – Zonage approuvé en 2006 – Secteur du Peinch Haut (avant révision simplifiée n°4)

A2 - Tableau des surfaces avant révision simplifiée

A3 - Tableau des surfaces après révision simplifiée



# Département de la Dordogne

## Ville de SARLAT-LA CANEDA

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Modification simplification n°5

#### Suppression des emplacements réservés 1f, 1c et 4 a

#### Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29/02/2016



Le Président

Jean-Jacques de Peretti

Procédures	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
<b>ELABORATION</b>	<b>04/02/2002</b>	<b>27/06/2005</b>	<b>22/04/2006</b>
Modification n°1	06/10/2006		25/05/2007
Modification n° 2	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°1	12/12/2007		29/05/2009
Révision simplifiée n°2	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°3	27/06/2008		29/05/2009
Révision simplifiée n°4	25/09/2009		14/09/2012
Révision simplifiée n°5	25/09/2009		14/10/2011
Modification simplifiée n° 3	09/03/2012		14/09/2012
Modification simplifiée n° 4	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 1	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 2	24/02/2014		
Révision à modalité simplifiée n° 3	24/02/2014		
Modification simplifiée n°5	24/04/2015		29/02/2016
Révision à modalité simplifiée n° 4	24/04/2015		

CREA – JM PERUSIN-JL RECUR

Commune de SARLAT LA CANEDA

**Sommaire**

Rappel de l'évolution du document d'urbanisme.....	3
L'objet et la justification de la modification simplifiée .....	3
Localisation des emplacements réservés .....	4
La modification des pièces .....	5
Le choix de la procédure .....	5



Commune de SARLAT LA CANEDA

## Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuellement applicable a été approuvé par délibération en date du 22 avril 2006 puis modifié et révisé à diverses reprises afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions du projet communal.

## L'objet et la justification de la modification simplifiée

Dans le PLU approuvé en 2006, figuraient plusieurs emplacements réservés dont la liste est en pièce 4.3. du dossier. Cette liste a été modifiée à deux reprises en 2012 afin de supprimer et de réduire la superficie d'emplacements réservés.

Deux d'entre eux (les emplacements réservés n°1c et 1f) au bénéfice de la commune et du Conseil Général étaient destinés à la réalisation de projets de voirie :

- un projet de liaison entre la RD46 et la RD 704, au viaduc du Pontet, d'une largeur de 8 mètres, destinée à relier la RD704 à la RD46,
- un projet de déviation de la RD704 (dite route du Lot) au lieu-dit « Le Pontet Sud » afin que la RD 704 soit reliée directement à la RD46 dite route de Beynac.

Les travaux de voirie étant déjà réalisés pour la déviation de la RD704 à la RD46 (ER 1f) et le projet de liaison à créer sous le viaduc étant abandonné (ER 1c), il n'y a plus lieu de maintenir ces emplacements réservés. Le Conseil Général a confirmé par un courrier en date du 27 mars 2015, son souhait de ne pas conserver l'emplacement réservé 1f.

Par ailleurs, la totalité de ces emplacements réservés n'a pas fait l'objet d'acquisitions par la commune ou le Conseil Général car l'emprise des travaux était inférieure à l'emprise de la « servitude ». Or il existe des projets de construction sur des parcelles concernées par ces emprises sans qu'elles soient utiles à l'intérêt public.

Dès lors, il est préférable de lever les emplacements réservés et de permettre la construction de projets favorisant le développement économique de la commune.

Concernant l'emplacement réservé 4a, situé au lieu-dit « Desmouret Sud », il a été institué au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'un projet de parking de 3 700 m².

Ce projet est aujourd'hui abandonné.

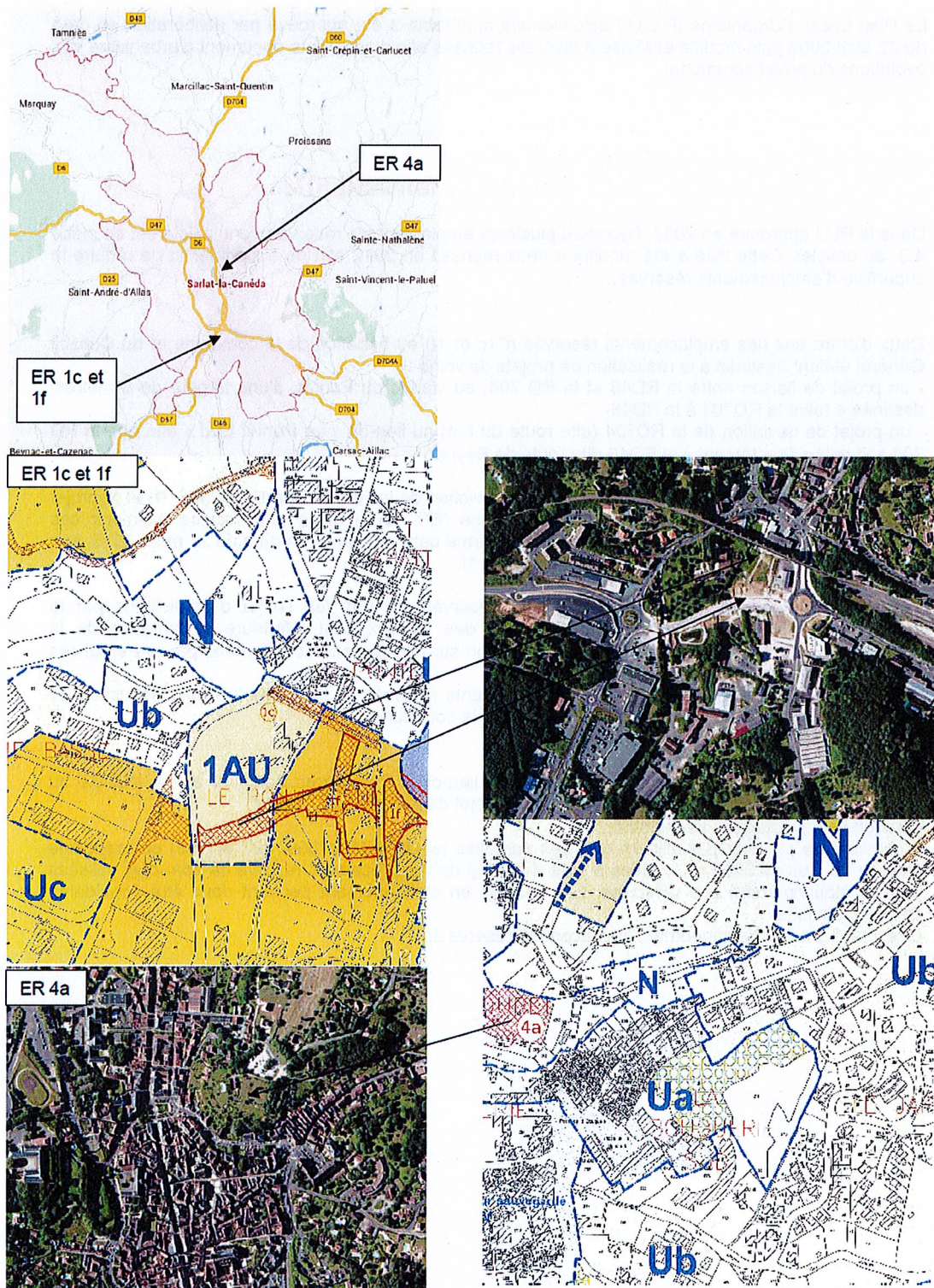
Il convient de préciser par ailleurs que des parcelles (section BE n°366, 497 et 498) couvrant une surface de plus de 3000 m², situées à côté de celles de l'emplacement réservé 4a sont déjà utilisées pour le stationnement des véhicules. Les besoins en stationnement peuvent donc être considérés comme satisfaits.

Dès lors, il y a lieu de supprimer l'emplacement réservé 4a.



Commune de SARLAT LA CANEDA

## Localisation des emplacements réservés



CREA Urbanisme Habitat – Exposé des motifs de la modification simplifiée - 28 Mai 2015

p. 4



Commune de SARLAT LA CANEDA.

## La modification des pièces

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Le tableau des surfaces des zones n'est pas affecté.

## Le choix de la procédure

La suppression de ces emplacements réservés ne relève pas :

- d'une procédure de révision envisagée à l'article L123-13 du code de l'urbanisme,
- d'une procédure de modification envisagée aux articles L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme,

Dès lors, cette évolution du PLU entre dans le cadre de l'application de l'article L 123-13-3, c'est-à-dire une modification simplifiée dont les modalités sont rappelées ci-dessous

Article L123-13-3 du code de l'urbanisme

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 \(V\)](#)

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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 président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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.