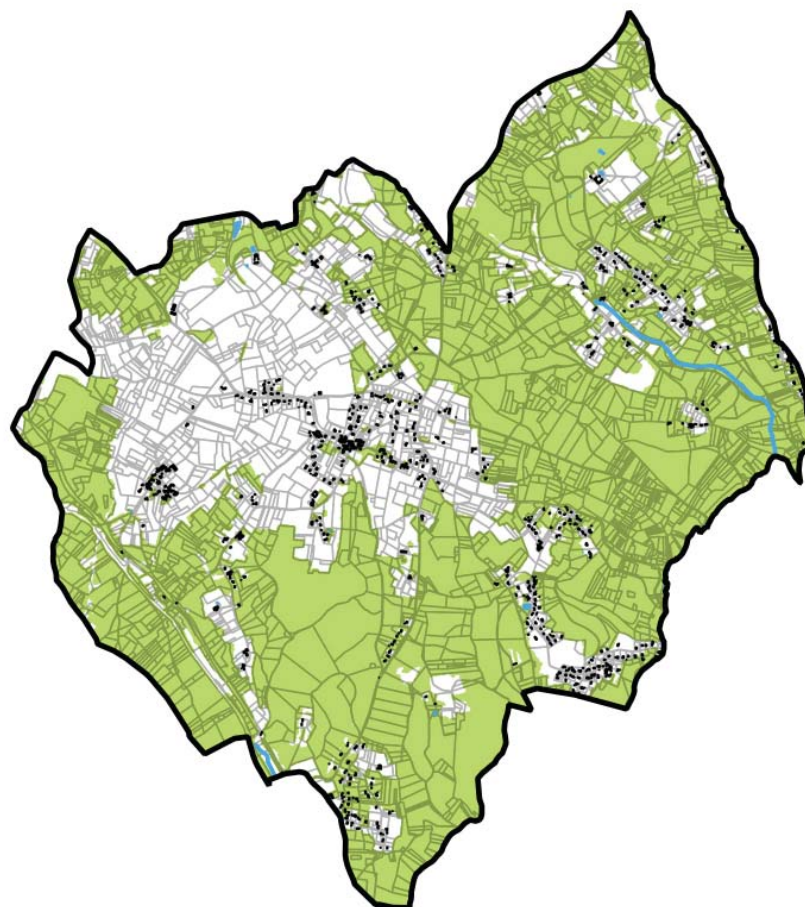


# Commune de la Chapelle-Gonaguet

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### **Modification n°2 - Rapport de présentation** relatif à :

- *Emplacements réservés : rectification d'une erreur matérielle*
- *Zonage : modification de la zone 1AUa4, au Nord du bourg*
- *Règlement : adaptation du règlement aux dernières dispositions réglementaires*



**Modification n°2 du PLU  
de la Chapelle-Gonaguet**

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

Coordonnées :



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



Commune de la Chapelle-Gonaguet  
Le Bourg  
24350 LA CHAPELLE-GONAGUET  
Tel : 05 53 03 52 80  
[www.lachapellegonaguet.fr](http://www.lachapellegonaguet.fr)



Bureau d'études en urbanisme,  
paysage et environnement  
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX  
[contact@behlc.fr](mailto:contact@behlc.fr) // [www.behlc.fr](http://www.behlc.fr)



<b># PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2.....</b>	<b>7</b>
1. Historique du document d'urbanisme de la Chapelle-Gonaguet.....	8
2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	8
3. Objectifs de la présente procédure de modification n°2.....	8
4. Champs d'application d'une procédure de modification.....	9
<b># OBJET 1 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE AU NIVEAU DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5.....</b>	<b>11</b>
<b>I. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE : EMBLEMEMENT RÉSERVÉ N°5.....</b>	<b>12</b>
<b>II. ANNEXE DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA CHAPELLE-GONAGUET.....</b>	<b>13</b>
<b># OBJET 2 : MODIFICATION DE LA ZONE 1AUa4, AU NORD DU BOURG.....</b>	<b>15</b>
<b>I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION.....</b>	<b>16</b>
1.1. Localisation de la zone considérée.....	16
1.2. Justification des modifications de zonage.....	18
1.3. Extrait du zonage du PLU : AVANT modification .....	20
1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU : APRÈS modification .....	21
<b>II. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>22</b>
2.1. Description des composantes susceptibles d'être impactées.....	22
2.2. Analyse des incidences de la modification.....	26
2.3. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement au vu de l'objet 2.....	27

**# OBJET 3 : MODIFICATION DES ARTICLES 5, 9, 14 (EN ACCORD AVEC LA LOI ALUR) ET 11 (ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS) DU RÈGLEMENT DU PLU.....29**

**I. PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR : MODIFICATION DES ARTICLES 5, 9 ET 14.....30**

1.1. Justification de l'adaptation du règlement du PLU.....30

1.2. Modification des article 5, 9 et 14 du règlement des zones U et AU.....31

**II. AJUSTEMENT DES ARTICLES 11 DU RÈGLEMENT.....32**

2.1. Justification de l'adaptation du règlement du PLU.....32

2.2. Modification des articles 11 du règlement des zones U et AU.....33

**# OBJET 4 : PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES (ISSUES NOTAMMENT DE LA LOI MACRON).....37**

**I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....38**

1.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.....38

1.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.....39

1.3. Lexique et définitions préalables.....40

**II. PIÈCES DU PLU DE LA CHAPELLE-GONAGUET A MODIFIER.....41**

2.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....41

2.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....48

**III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....55**

3.1. Incidences sur l'activité agricole.....55

3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.....55

3.3. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement au vu de l'objet 4.....55



---

# PRÉAMBULE

---

## 1. Historique du document d'urbanisme de la Chapelle-Gonaguet.

**Approuvé par délibération du conseil municipal le 22 août 2007**, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Chapelle-Gonaguet a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une déclaration de projet :

- **Modification Simplifiée n°1**, relative à la suppression de l'emplacement réservé n°5 (élargissement de la voie nord du cimetière) **approuvée le 31.08.12** ;
- **Déclaration de projet n°1**, pour l'implantation d'un parc photovoltaïque, **approuvée le 29.09.16**.

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

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

## 2. Prise de compétence du Grand Périgueux.

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

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

## 3. Objectifs de la présente modification n°2 du PLU de la Chapelle-Gonaguet.

L'objectif poursuivi par la municipalité dans le cadre de cette procédure de modification se dessine au travers de 4 objets distincts :

### ► Les emplacements réservés

- **Rectification d'une erreur matérielle au niveau de l'emplacement réservé n°5**. Ce premier objet doit permettre de rectifier une erreur matérielle au niveau de l'emplacement réservé n°5 (supprimé dans le cadre d'une procédure modificative en 2012, puis réintégré à tort dans la procédure de déclaration de

projet précédente en 2016).

### ► Le zonage

- **Modification de la zone 1AUa4, au Nord du bourg**. Ce second objet consiste à reclasser la zone 1AUa4 (à urbaniser à court terme) en zone UBa (à vocation d'habitat individuel et en assainissement autonome) puisque la zone est déjà urbanisée en partie (plusieurs lots ont déjà été bâtis ou sont en cours d'acquisition).

### ► Le règlement

- **Adaptation des articles 5, 9, 14 (principe de densification, loi ALUR) et 11 (aspects extérieurs des constructions) du règlement du PLU**. Ce troisième objet porte sur de légères évolutions du règlement du PLU liées d'une part, aux dispositions réglementaires issues de la loi ALUR (principe de densification, suppression des coefficients d'occupation des sols, et des caractéristiques minimales des terrains) et, d'autre part, à des requêtes d'administrés quant à l'aspect extérieur des constructions.
- **Prise en compte des dernières dispositions réglementaires issues de la loi Macron notamment**. Il s'agit, dans cet ultime objet, de réajuster le règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre l'évolution



du bâti existant à usage d'habitation (autorisation des annexes et extensions sous conditions).

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

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

##### **\*Article L.123-13-1.**

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

**La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire **qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées** mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait

application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

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

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

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

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

**2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**

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

**Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans

le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

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

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



---

OBJET 1 :

RECTIFICATION D'UNE  
ERREUR MATÉRIELLE,  
EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5

---

Pour rappel, le PLU de la Chapelle-Gonaguet a été approuvé par délibération du conseil municipal le 22 août 2007.

La municipalité a, par la suite, engagé une **procédure de modification simplifiée n°1 admettant la suppression de l'emplacement réservé n°5** (« élargissement et aménagement de la voie au nord du cimetière ») de son PLU . **Celle-ci a été approuvée le 31 août 2012, par délibération du conseil municipal.**

Une autre procédure est venue s'ajouter au document d'urbanisme de la Chapelle-Gonaguet. Il s'agit de **la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concernant le parc photovoltaïque de Lansinade**. Cette procédure a, quant à elle, été **approuvée le 29.09.16.**

Dans le cadre de cette dernière procédure, une erreur matérielle est survenue. Effectivement, **l'emplacement réservé n°5, supprimé lors de la procédure de 2012 a été réintroduit à tort dans le document d'urbanisme par la procédure de 2016.** Cet emplacement réservé est, de fait, de nouveau apparent sur le plan de zonage opposable (plan papier).

**La présente procédure modificative du PLU se chargera, en outre, de rectifier cette erreur matérielle. L'emplacement réservé n°5 sera donc de nouveau supprimé de la pièce écrite**

**« emplacement réservé ». La couche informatique (SIG) concernant les prescriptions surfaciques du PLU sera également remise à jour.**

N°	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
<b>I. ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE</b>			
1	Espace paysager d'entrée de bourg	3 300 m <sup>2</sup>	Commune
2	Future station d'épuration des Reyssoux	2 800 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement hydraulique aux Brunies (écoulement des eaux pluviales)	12 900 m <sup>2</sup>	Commune
4	Extension de l'école	3 260 m <sup>2</sup>	Commune
<b>II. VOIRIE, AMÉNAGEMENTS</b>			
<del>5</del>	<del>Élargissement et aménagement de la voie au nord du cimetière</del>	<del>4 082 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>
6	Élargissement et aménagement du chemin allant du cimetière à la RD1	3 572 m <sup>2</sup>	Commune
7	Élargissement de la voie, aménagement du croisement des Boiges	500 m <sup>2</sup>	Commune
8	Aménagement d'une voie d'accès à La Fromentie	370 m <sup>2</sup>	Commune
9	Aménagement d'une voie d'accès aux Basses Veyrinas	470 m <sup>2</sup>	Commune
10	Aménagement du croisement entre la RD et la route des Reyssoux (rejoignant la RD710)	471 m <sup>2</sup>	Commune



---

OBJET 2 :

MODIFICATION DE LA ZONE  
1AUa4 AU NORD DU BOURG

---

## 1.1 Localisation de la zone considérée.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification se situe en entrée nord du bourg, au centre de la commune - cf. cartes localisation ci-après.

Les parcelles soumises à modification sont inscrites dans la **section cadastrale AC et numérotées : 303, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533 et 534.**

Ces parcelles sont occupées en partie, par un espace agricole. D'autre part, elles sont bâties sur une frange Est.

Elles sont inscrites pour partie en zone 1AUa4 (zone à ouvrir à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat en assainissement non collectif), et, en zone A (agricole) du PLU.

Ces parcelles s'étendent sur une superficie de 4,29 ha ; Néanmoins, **le projet de modification ne porte que sur 2,92 ha (évolution de la zone 1AUa4 uniquement).**



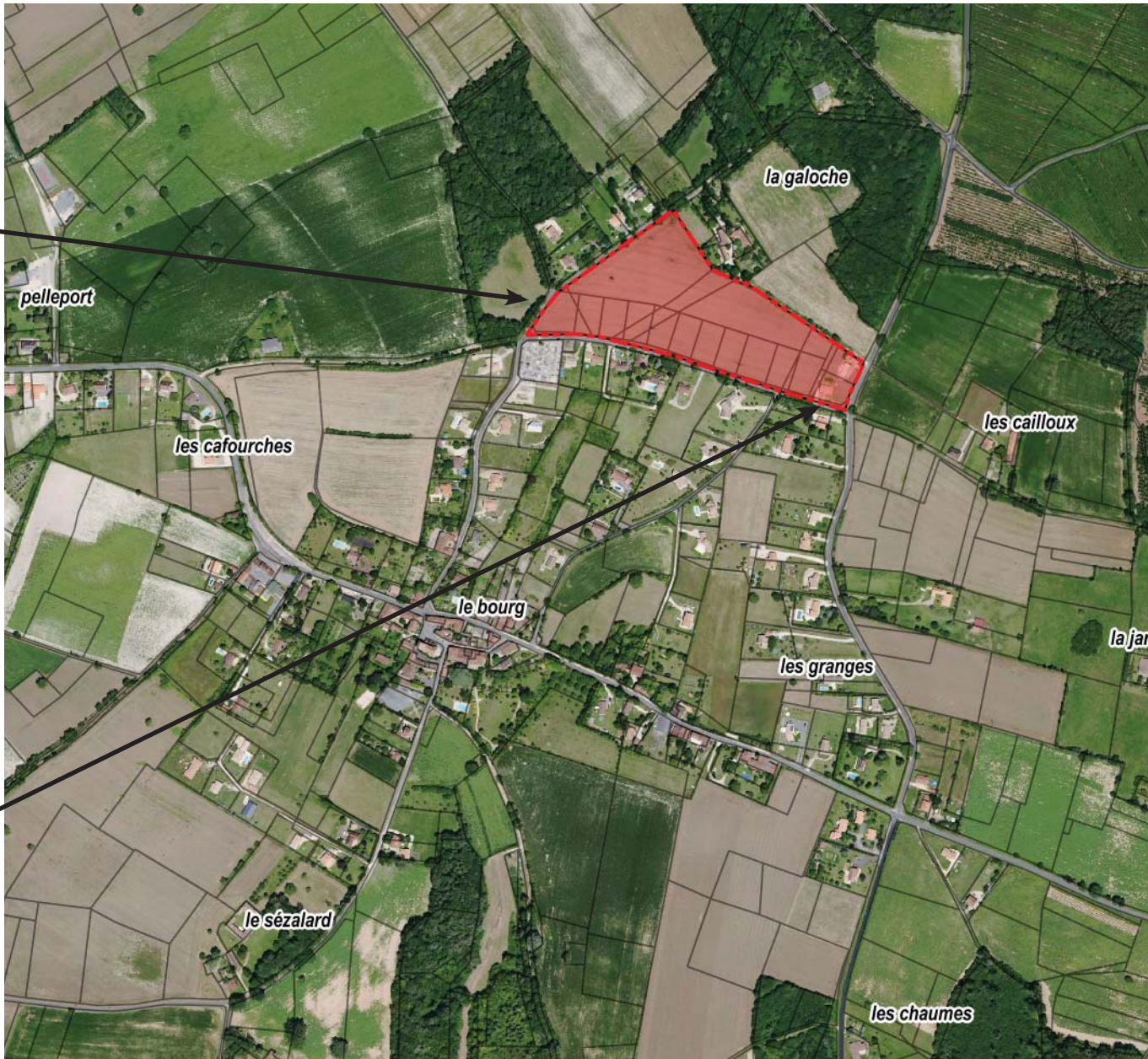





Source © Google Maps, street view - Mars 2011



Source © Google Maps, vue aérienne - 2017



 Parcelles concernées par la présente procédure

1:8 000 ⓘ



## 1.2 Justification des modifications de zonage.

Pour rappel, le secteur considéré est classé en :

- **zone 1AUa4**, zone à ouvrir à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat et destinée à développer le bourg, en assainissement non collectif.
- **zone A**, agricole.

La volonté des élus de la commune de la Chapelle-Gonaguet est de modifier le zonage du PLU sur le secteur considéré, **uniquement au niveau de la zone 1AUa4.**

Le chapitre IV, concernant les dispositions applicables en zone 1AU, stipule que : *« la zone 1AU pourra être urbanisée au fur et à mesure que seront réalisés les renforcements des réseaux et voiries exprimées dans les orientations d'aménagement qui permettront de répondre aux exigences prévues par le règlement ».*

L'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUa4 précise certaines conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation du secteur, entre autres :

- une capacité d'accueil de 12 logements,
- une desserte interne à créer,
- l'assainissement collectif à créer.

D'après la municipalité, plusieurs points d'incohérence apparaissent avec ce

schéma d'aménagement :

- Un propriétaire privé a réalisé une division parcellaire sur ce secteur, proposant dès lors 13 lots à bâtir (soit une densité supérieure, mais davantage en accord avec la loi ALUR, que celle attendue dans le schéma d'aménagement).
- Il apparaît relativement difficile de créer une voirie interne sur ce secteur puisque la zone 1AUa4 a été établie de manière linéaire (60 mètres en moyenne de profondeur). Les accès seront donc obligatoirement individuels (ou un accès pour deux lots) et déboucheront sur la voie communale.
- Une erreur matérielle est notable dans l'Orienta-tion d'Aménagement. Effectivement, la zone n'est pas raccordée à l'assainissement collectif (elle est indicée « a » pour autonome au plan graphique) et pourtant le schéma d'aménagement oblige à un traitement des eaux usées collectif.

Par ailleurs, il convient de préciser que certains lots ont déjà été bâtis, d'autres viennent d'être acquis par la municipalité pour y permettre la réalisation d'un hangar destiné aux services techniques.

De plus, il s'avère que sur ce secteur les réseaux d'eau et d'électricité sont déjà existants.

**En outre cette zone 1AUa4 étant déjà bâtie en partie, ne nécessitant pas d'extension des réseaux (électricité, eau potable, voirie) et en assainisse-**

**ment autonome pourrait être reclassée en zone urbaine à vocation d'habitat et en assainissement autonome.**

Le chapitre II du règlement du PLU stipule que : *« la zone UB est une zone urbaine mixte, au tissu urbain aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service. Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense, ainsi que dans les villages. Elle comprend un secteur UBa correspondant à l'urbanisation des secteurs où l'assainissement est traité en mode non collectif. [...] Dans cette zone, la capacité des équipements publics (ou en cours de réalisation) permet d'admettre immédiatement des constructions [...] ».*

**Comme il existe d'ores-et-déjà un secteur à vocation principale d'habitat, situé en périphérie du bourg et où l'assainissement est autonome (zone UBa) dans le PLU en vigueur ; il s'agirait, dans le cas présent, de reclasser la zone 1AUa4 en zone UBa.**

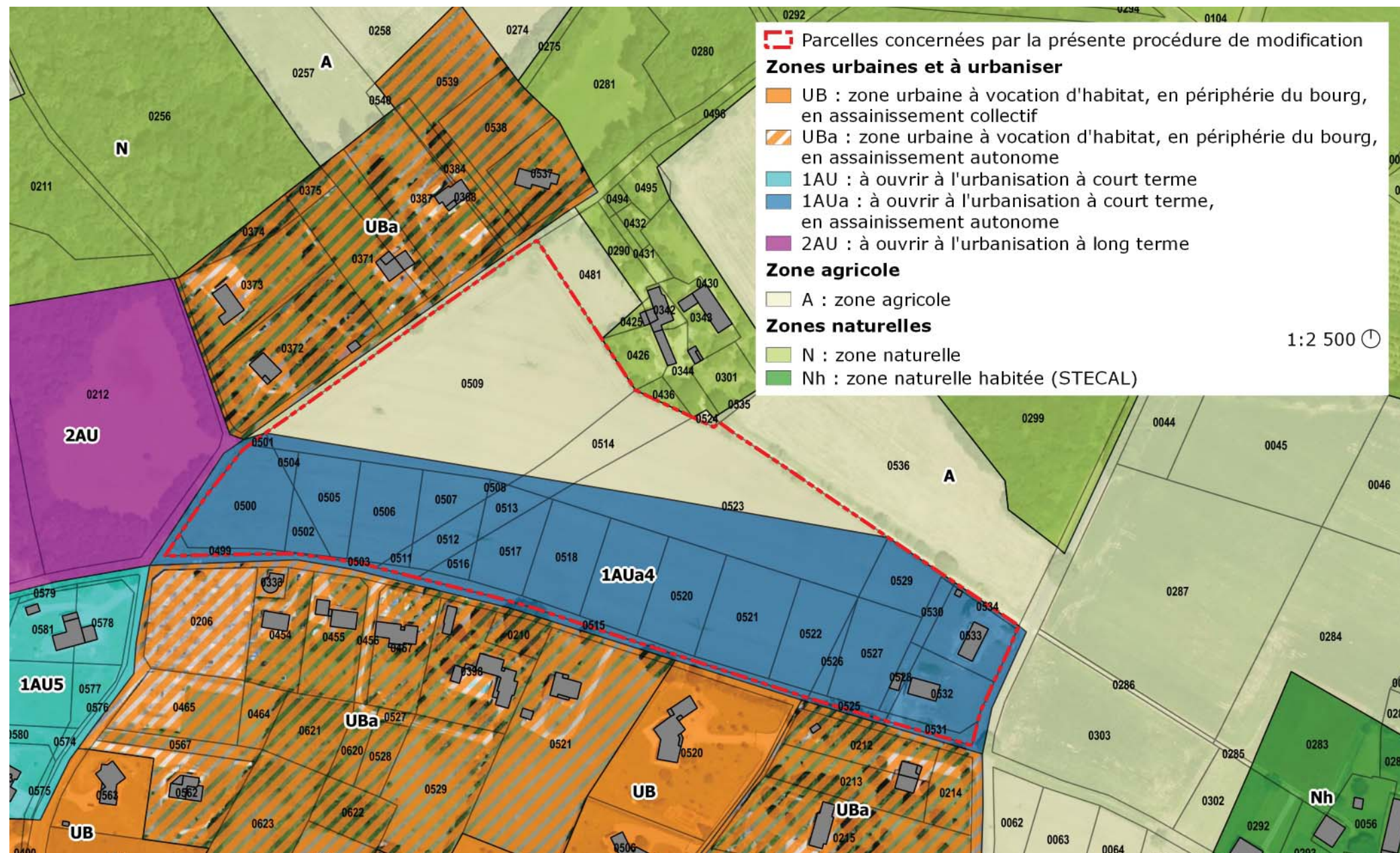
**Tableau présentant l'évolution des surfaces des zones considérées avant/après modification du zonage.**

	Avant modification du PLU			Après modification du PLU	
	Superficie en ha	% de la superficie communale totale		Superficie en ha	% de la superficie communale totale
Zones urbaines et à urbaniser					
Zone UA	1,46	0,07%		1,46	0,07%
Zone UB	20,92	1,07%		20,92	1,07%
Zone UBa	125,26	6,39%		127,76 ↑	6,51%
Zone US	2,31	0,12%		2,31	0,12%
Zone 1AU	11,78	0,60%		11,78	0,60%
Zone 1AUa	19,31	0,98%		16,38 ↓	0,83%
Zone 1AUYa	2,09	0,11%		2,09	0,11%
Zone 1AUpv	29,89	1,52%		29,89	1,52%
Zone 2AU	7,77	0,40%		7,77	0,40%
Zone Agricole					
Zone A	323,16	16,46%		323,59 ↑	16,49%
Zones Naturelles					
Zone N	1416,44	72,16%		1416,44	72,16%
Zone Nh	2,39	0,12%		2,39	0,12%
Toutes zones confondues du PLU de la Chapelle-Gonaguet	1962,78	100%		1962,78	100%

**N.B :** La réduction de la zone 1AUa se fait au profit de l'augmentation de la zone UBa (voir tableau ci-dessus). Pour un zonage plus cohérent la zone UBa, sur le secteur considéré a été calée au parcellaire (respect de la division des lots) permettant ainsi de restituer à la zone A, la partie constructible en coeur d'îlot agricole - cf. extraits du plan de zonage AVANT/APRÈS pages suivantes -.

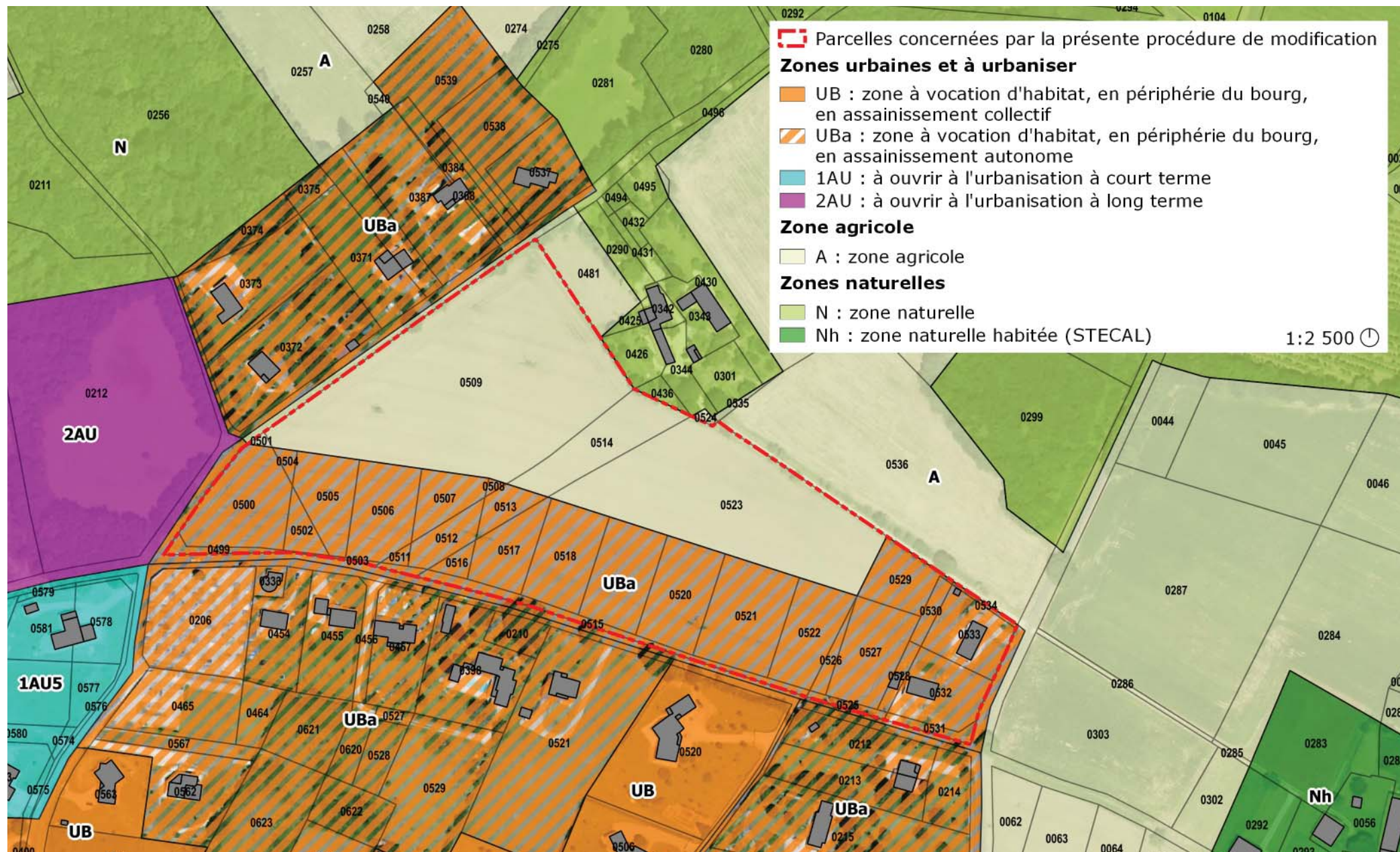


## 1.3. Extrait du zonage du PLU de 2007, AVANT la modification.





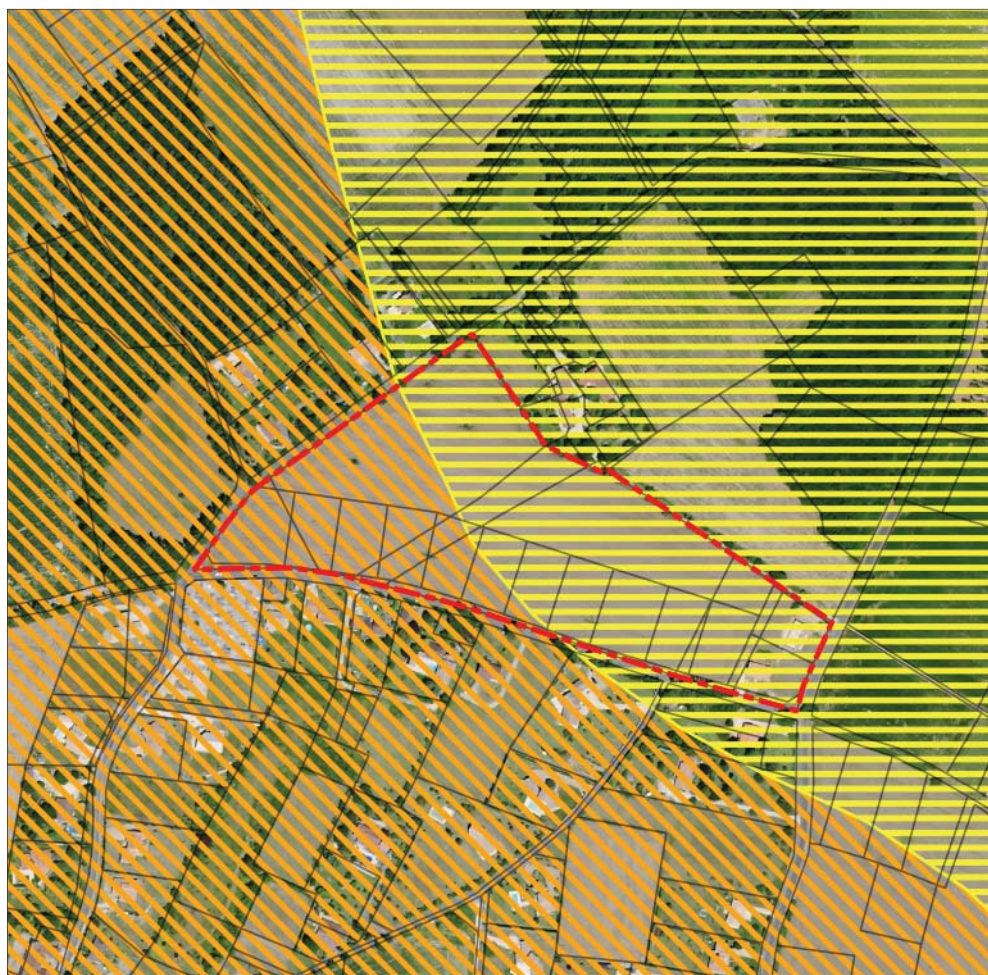
#### 1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU, APRÈS la modification.



**N.B :** La zone 1AUa a été réduite au profit de la zone UBa (strictement calée au parcellaire - division des lots) et A.



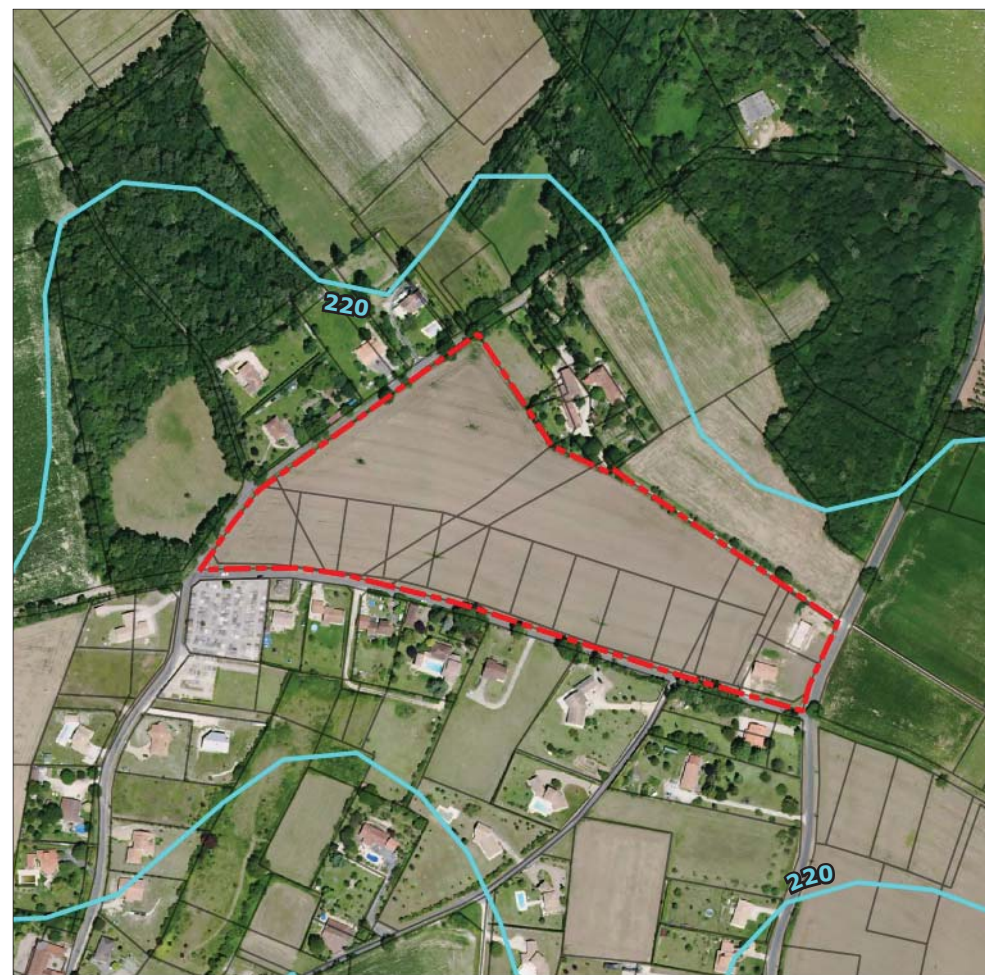
### 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes physiques et risques afférents.



— Zone fortement exposée (B1)  
— Zone moyennement exposée (B2)

#### 1. Aléa retrait-gonflement des argiles.

Source © CA Grand Périgueux.

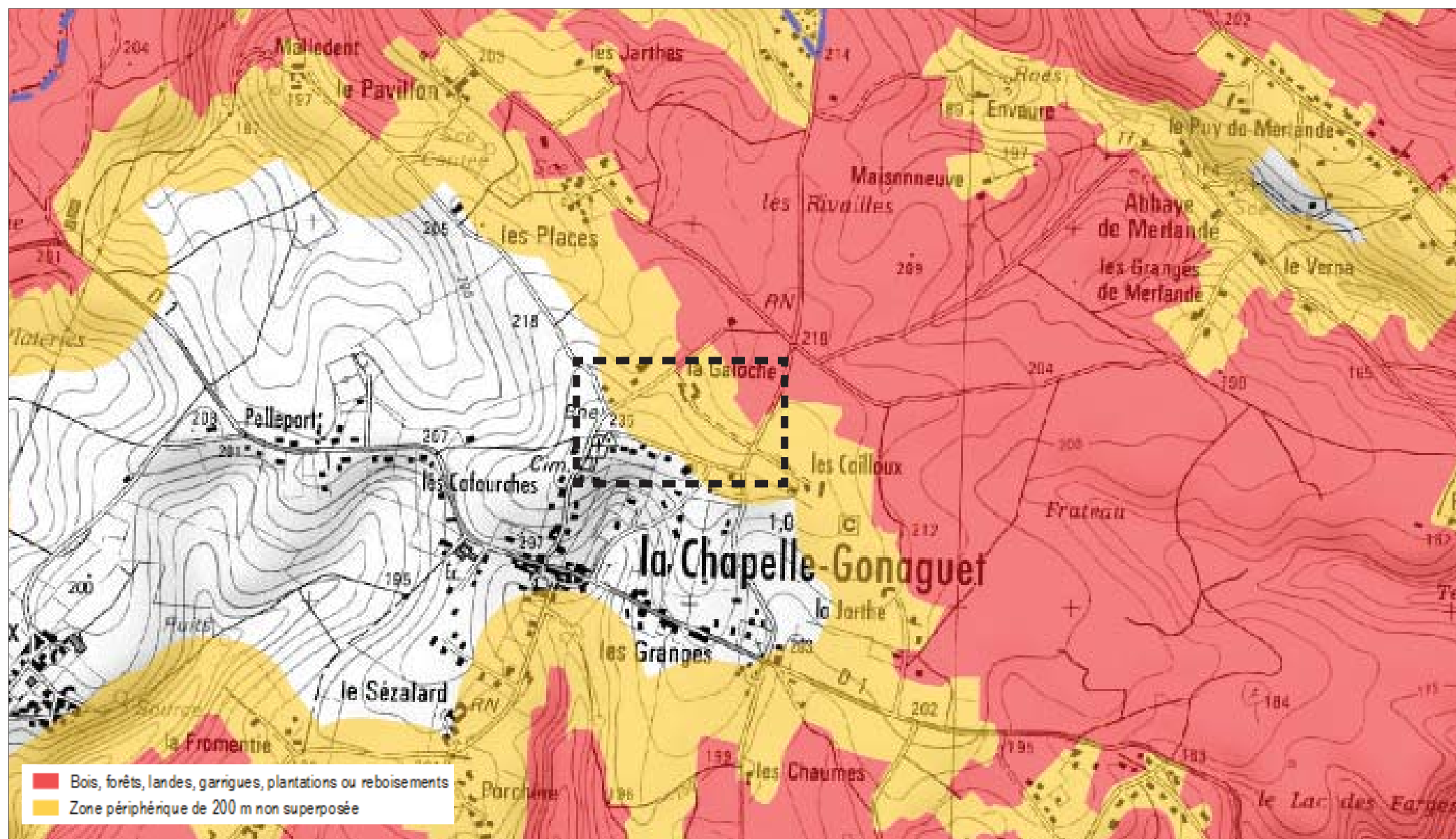


— Courbes de niveaux

#### 2. Courbes de niveaux sur le secteur considéré.

Source © CA Grand Périgueux.





### 3. Zonage du risque d'incendie feu de forêt.

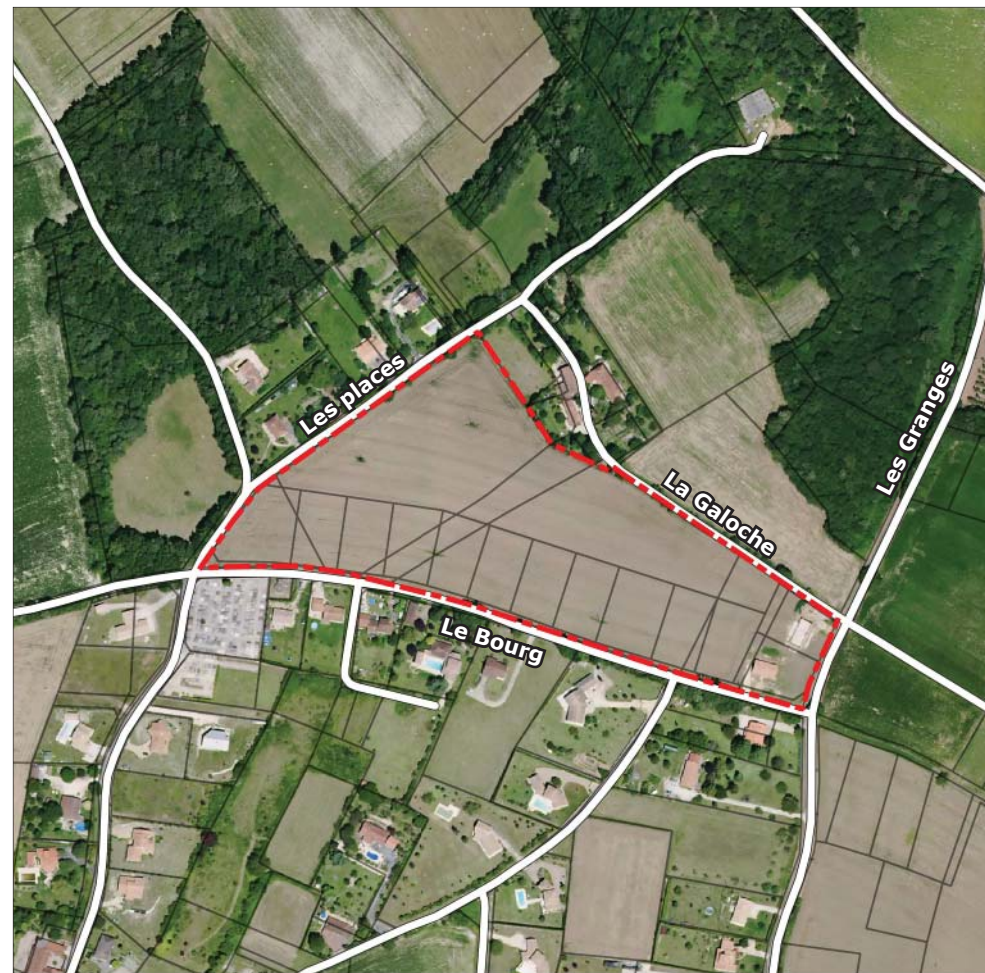
Source © Cartelie.

### 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : salubrité publique et qualité du cadre de vie.



**4. Environnement bâti du secteur étudié.**

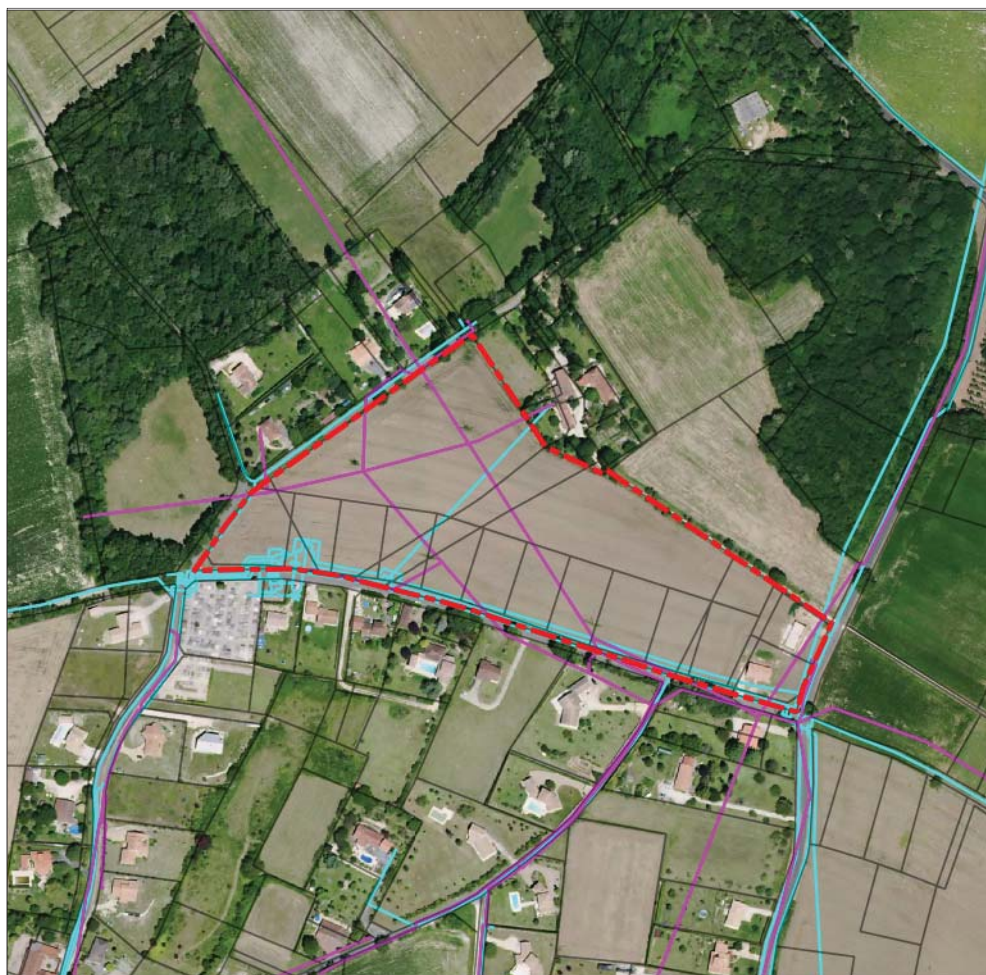
Source © CA Grand Périgueux.



**5. Infrastructures routières bordant le secteur étudié.**

Source © CA Grand Périgueux.





- Adduction en eau potable
- Réseau électrique

## 6. Réseaux d'eau et d'électricité.

Source © CA Grand Périgueux.



- Terres arables hors périmètre d'irrigation
- Système culturaux et parcellaires complexes (mosaïque de parcelles agricoles et prairies, parsemée de maisons)
- Forêts mélangées

## 7. Occupations du sol

Source © Corine Land Cover 2012.

### 2.2 Analyse des incidences de la modification.

Rappelons que la zone 1AUa englobe des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, en assainissement autonome. La zone UBa est, quant à elle, une zone urbaine destinée à accueillir des constructions principalement à vocation d'habitation, en assainissement autonome.

**La modification prévoit le reclassement de la zone 1AUa4 en zone UBa.**

**Autrement dit, la zone « modifiée » ne doit pas augmenter les incidences potentielles sur l'environnement du secteur.**

#### 2.2.1. Composantes physiques et risques afférents.

##### A / Sol et sous-sol (cf. carte 1).

La nature argileuse du sol est à l'origine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels, avec ici : **un aléa « moyen » sur une partie Ouest et un aléa « fort » sur une moitié Est de la zone d'étude.** Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations.

**Les futures constructions et aménagements (y compris les éventuelles nouvelles plantations) devront, par consé-**

**quent, respecter certaines normes et prescriptions particulières.**

##### B / Relief (cf. carte 2).

Le secteur se situe sur un plateau d'une altitude de 220 mètres.

**Les futures constructions devront s'adapter à la topographie du terrain (relativement plane dans le cas présent).**

##### C / Feu de forêt (cf. carte 3).

Situé à la proximité d'un massif boisé (localisé plus au nord des parcelles considérées par la présente procédure), le secteur d'étude est par conséquent concerné par un risque d'incendie feu de forêt.

C'est pourquoi, d'après l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt (réalisé en 2011), certaines recommandations sont prescrites :

- Limitation de la dispersion de l'habitat et gestion des interfaces bâti/forêt.
- Organisation de la défendabilité : aménagement de voies d'accès normalisées pour les secours et réserves d'eau suffisantes.
- Obligation de la prévention du risque par le débroussaillage en zone sensible. **Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres minimum autour des constructions situées en forêt et landes ou à moins**

**de 200 m des forêts (et landes).  
D / Cours d'eau.**

Le ruisseau « le Got », affluent de l'Isle, s'écoule à l'Est de la commune, à environ 1,5 km de la zone d'étude.

**La probabilité d'occurrence du risque inondation est nulle sur la commune.**

#### 2.2.2 Salubrité publique et qualité du cadre de vie.

##### A / Les riverains.

**> Nuisances sonores, lumineuses, olfactives (cf. carte 4) :**

Le secteur considéré se situe à la jonction de grands îlots agricoles et naturels (situés au Nord de la zone d'étude) et du quartier résidentiel et périphérique du bourg ancien (coeur de bourg localisé à environ 400 mètres au Sud).

La présente procédure de modification prévoit le reclassement de la zone 1AUa4 en zone UBa, toutes deux à vocation principale d'habitation.

**S'inscrivant dans les mêmes fonctionnalités que les secteurs bâtis alentours, l'implantation nouvelle de logements ne générera pas de nuisances sonores, ni de pollutions lumineuses supplémentaires.**

**Néanmoins, situé en lisière d'un espace**



**agricole cultivé, le secteur d'étude pourra éventuellement être contraint à certaines nuisances sonores et olfactives.**

#### **> Trafic induit :**

13 lots ont été programmés sur ce secteur, dont 2 déjà bâties et 2 acquises par la municipalité. De fait, une dizaine de constructions supplémentaires devrait voir le jour. En considérant un véhicule, voire deux par ménage, 10 à 20 véhicules supplémentaires circuleront sur la voie de desserte communale.

**De fait, le trafic routier ne sera pas perturbé significativement par cette modification.**

**B/ Infrastructures et réseaux (cf. cartes 5 et 6).**

#### **> Voirie et accès :**

L'accès actuel depuis la voie communale n'est pas remis en cause dans le projet de modification de zonage.

**Afin de minimiser les facteurs accidentogènes, les futurs projets devront favoriser la création d'accès communs à plusieurs habitations (par exemple un accès commun pour deux lots).**

Par ailleurs, la modification de cette zone ne générera aucune incidence en terme de réseau électrique, télécommuni-

cation, assainissement et eau potable.

### **2.2.3 Composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.**

La commune de la Chapelle-Gonaguet est concernée par plusieurs périmètres de protections naturelles, patrimoniales et paysagères :

- **Deux ZNIEFF de type I :** Forêt de la Faye (sur une frange Ouest de la commune) et Forêt de Feytaud (sur une partie Nord-Est de la commune) ;
- **Site inscrit et classé du prieuré de Merlande ;**
- **Site inscrit du bourg ;**
- **Périmètre de protection des MH de 500 mètres** autour du Prieuré de Merlande ;
- **Deux sites archéologiques :** Église St-Michel (cimetière et église du Moyen-Age) et Prieuré de Merlande (église, prieuré et sépultures du Moyen-Age).

**Néanmoins, le site d'étude n'est concerné par aucun de ces périmètres de protections. Il ne s'inscrit pas non plus au sein d'une zone humide ou d'un site Natura 2000.**

Pour autant, il convient de préciser que le Got est un affluent de l'Isle et sous-affluent de la Dordogne.

La rivière de l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n°FR7200661 (« Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la

Dordogne ») débutant à partir de la commune de Razac-sur-l'Isle, à environ 7 km au sud du secteur considéré.

**Dans ce contexte, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives significatives sur ces sites Natura 2000.**

### **2.3 Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.**

L'analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement a pu démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement.

De plus, il apparaît, au vu de l'alinéa 2°, article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[...] De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

**Ce n'est pas le cas ici. Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.**



---

## OBJET 3 :

MODIFICATION DES ARTICLES  
5,9,14 (EN ACCORD AVEC LA  
LOI ALUR) ET 11 (ASPECTS  
EXTÉRIEURS) DU RÈGLEMENT  
DU PLU

---

## 1.1 Justification de l'adaptation des articles 5, 9 et 14 du règlement du PLU.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 vise à réformer et moderniser les règles d'urbanisme.

**Celle-ci ambitionne un effort de construction des logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.**

**Dès lors, des mesures importantes ont été prises dans la loi ALUR pour renforcer et promouvoir la densification en zone urbaine.**

Effectivement, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté, limitant les droits à construire et contribuant à une sur-consommation d'espace (fixation d'un COS faible imposant indirectement des superficies de terrains relativement importantes pour pouvoir construire).

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles s'est avéré subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif, aujourd'hui traités au stade de l'instruction.

**Perçus comme un frein à la densification, la loi ALUR a dès lors, modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015) et**

**supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) - article 14 des PLU - ainsi que les caractéristiques minimales de terrain - article 5 des PLU - dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.**

**Cette mesure est d'application immédiate** pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014.

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

**L'article 9 des PLU concernant l'emprise au sol des constructions s'apparentent très étroitement à l'article sur les caractéristiques minimales des terrains (article 5 des PLU) et permet de définir la surface constructible de chaque parcelle.**

**Il est donc proposé dans le cadre de cette présente procédure de modification de :**

**- supprimer le contenu des articles 5 et 14 sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU puisque non applicables depuis la loi ALUR ;**

**- non réglementer les dispositions de l'article 9 (emprise au sol) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU pour être plus en accord avec le principe de densification retranscrit dans la loi ALUR.**

**N.B :** Les articles 5 et 14 ont également été supprimés dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) .

Dans ces mêmes zones l'article 9 a été rédigé différemment puisque les conditions d'emprise au sol des annexes et extensions doivent y être définies - loi Macron du 6 Août 2015).

Se référer à l'objet n°4 de la présente procédure pour l'évolution du règlement des zones N & A.

**1.2. Modification des articles 5, 9 et 14 du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU de la Chapelle-Gonaguet.**

- **Nouvelle rédaction de l'article 5 des zones U et AU du PLU :**

**Sans objet.**

- **Nouvelle rédaction de l'article 9 des zones U et AU du PLU :**

**Non réglementée.**

- **Nouvelle rédaction de l'article 14 des zones U et AU du PLU :**

**Sans objet.**

### **2.1 Justification de l'adaptation de l'article 11 du règlement du PLU.**

Au vu des nombreuses requêtes des administrés de la commune, la municipalité souhaite réajuster le contenu de l'article 11 du règlement du PLU en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Effectivement, les élus sont fréquemment confrontés à la problématique d'administrés qui se voient refuser leur permis de construire, notamment, lorsqu'ils souhaitent :

- réaliser des toits-terrasses (puisque non autorisés dans le règlement en vigueur),
- réaliser une véranda avec une toiture en verre (puisque le règlement précise que les bâtiments annexes et les extensions doivent avoir le même aspect que la construction principale. Celle-ci devant obligatoirement être terminée par une toiture en pente, couverte de tuiles).

**Il est donc proposé dans le cadre de cette présente procédure de modification de :**

- **réajuster le contenu de l'article 11 sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser à court terme (1AU) du PLU concernées par des constructions à usage d'habitation, afin d'y autoriser les toits-terrasses et la construction de toit de véranda avec des matériaux autre que tuiles.**

**N.B :** *L'article 11 a également été réajusté dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU.*

*Se référer à l'objet n°4 de la présente procédure pour l'évolution du règlement des zones N & A.*



## 2.2. Modification de l'article 11 du règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser à court terme (1AU) du PLU de la Chapelle-Gonaguet.

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

### • **En zone UA :**

[...]

### **B/ Prescriptions particulières.**

[...]

## 2) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en pente~~, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art.

-tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%.

– tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

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

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

**- dans le cas de construction de vérandas.**

**3)** Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut-être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde corps en bois, ou métallique.

### • **En zone UB :**

[...]

### **B/ Prescriptions particulières.**

[...]

## 2) Toitures

~~Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au § 4 ci-dessus,~~ les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en pente~~, couvertes de ~~tuiles~~ :

-tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%.

– tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

**La réalisation de toits terrasses est**

**autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

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

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

**- dans le cas de construction de vérandas.**

**3)** Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**4)** Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au § 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieurs pleines ne pourront être brillantes.

### • **En zone US :**

[...]

### **B/ Prescriptions particulières.**

[...]

## 2 - Constructions à usage d'habitation.

[...]

### b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en pente~~, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

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

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.
- **dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.**
- **dans le cas de construction de vérandas.**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes

règles d'aspect que les constructions principales.

### • En zone 1AU :

[...]

### B/ Prescriptions particulières.

[...]

### 2) Toitures

~~Sauf lorsqu'il est fait application des dispositions fixées au § 4 ci-dessous,~~ les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en pente~~, couvertes de ~~tuiles~~ :

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

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

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

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

**das.**

**3)** Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

**4)** Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au § 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieurs pleines ne pourront être brillantes.

### • En zone 1AUya :

[...]

### B/ Prescriptions particulières.

[...]

## 2 - Constructions à usage d'habitation.

[...]

### b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en pente~~, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires,

lorsque la pente est inférieure à 45%.

– tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

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

**- dans le cas de construction de vérandas.**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.



---

## OBJET 4 :

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

---

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

### 1.1.1 Loi Urbanisme et Habitat.

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

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

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

### 1.1.2. Loi Grenelle 2 et loi ALUR.

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

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

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

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

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

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

### 1.1.3. Loi LAAF.

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

### 1.1.4. Loi « Macron ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 1.3. Lexique et définitions préalables.

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

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

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



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

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

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

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

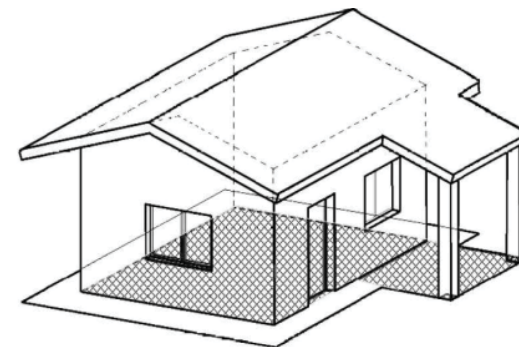
**Extension :** Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



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

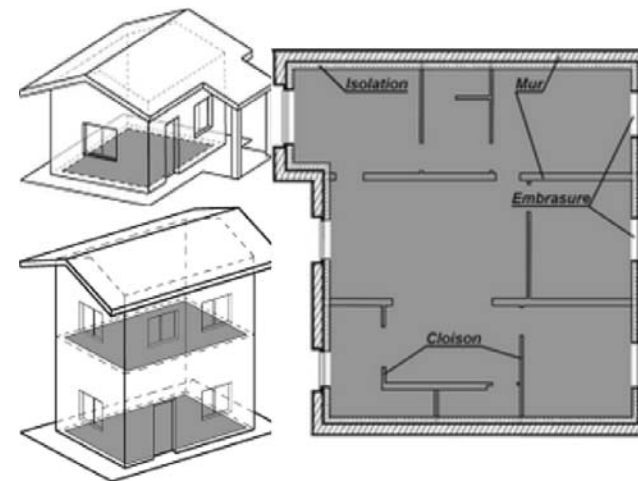
**Emprise au sol :** L'emprise au sol d'une

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



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

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



*Croquis de la surface de plancher d'une construction.*



## 2.1. Modification du règlement de la zone agricole.

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

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

### TITRE VII

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

#### ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

##### *Caractère de la zone :*

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

#### ARTICLE A 0 – RAPPELS

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions

des articles ~~L.441-1 à L.441-3~~ **R.421-2 et R.421-12** du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés ~~à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.~~ **aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.**

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément ~~aux articles L.430-1 alinéa d et L.430-2 à L.430-9 du~~ **à l'article L.421-3** code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### *II - Défrichements.*

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

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

#### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

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

2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

~~— a — Les constructions à usage d'habitation 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.~~

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

~~\* les constructions destinées à la location saisonnière ;~~

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

~~\* les piscines.~~

~~— c — l'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.~~

~~— d — les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.~~

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

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5) Les affouillements et exhaussements du sol, **désignés à l'article L.442-2 du**

**conformément au** code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

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

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

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

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

#### 1) Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 2) Accès

##### a – Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

**b – Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.**

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

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

(Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir

du point de cet axe sis à 3 m en retrait de la limite de la chaussée. Cette distance est portée à 100 m lorsque la voie est classée à grande circulation (RN...)).

#### **ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### **1) Eau potable :**

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

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, établis par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

##### **2) Assainissement :**

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

filière à mettre en place.

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

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

##### **3) Autres réseaux :**

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

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, établis par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

#### **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A4-2 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. Non réglementée pour les autres constructions ou installations.~~  
**Sans objet.**

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

~~Sauf dans les cas suivants :~~

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

**Toutefois** l'extension d'une construction existante, **implantée selon un recul dif-**

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

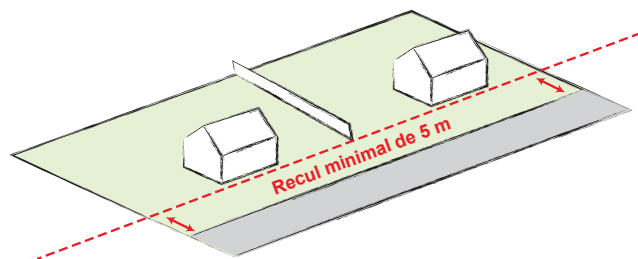


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport à l'axe des voies publiques.

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

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

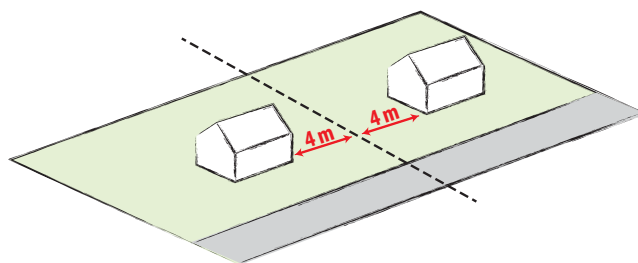


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

- pour les travaux d'extensions visés à l'article A2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.
- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

à usage d'habitation (hors piscine).

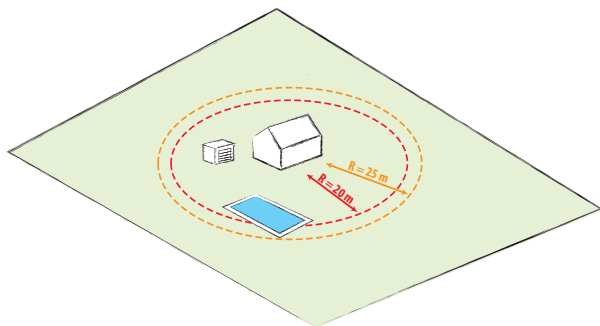


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation ( $R = 20$  m, exception faite pour les piscines où  $R = 25$  m).

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

### 1 – Définition :

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

### 2 – Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions

est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

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

Non réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

### 1) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

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

### 2) Règles

La hauteur maximale des constructions est

conditionnée au type de toiture :

- Si la **pente du toit est inférieure à 45%**, la hauteur de la construction **ne doit pas excéder 7,50 m**.
- Si la **pente du toit est supérieure ou égale à 45%**, la hauteur maximum de la construction est de 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement d'infrastructure n'est pas réglementée.

~~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 1m.~~

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

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

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

La hauteur au faîtage des annexes



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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

### **a – Dispositions générales.**

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

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

### **b – Prescriptions particulières.**

#### **1/ Bâtiments à usage d'habitation**

##### **a) Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
- de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

##### **b) Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures ~~en-pente~~, couvertes de tuiles :

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

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120%, ou supérieure à 45% dans le secteur Nh, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

**- dans le cas de construction de vérandas.**

3) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions prin-

cipales.

##### **4) c) Clôtures**

Les clôtures et portails devront être traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites.

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

La hauteur des clôtures, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial, **ne devra pas dépasser 1,50 m.** Toutefois, la réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

## **2/ Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.**

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

#### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

~~Non réglementé.~~

**Sans objet.**

## 2.2. Modification du règlement de la zone naturelle.

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

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

### TITRE VIII

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

#### ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITÉ DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES.

##### *Caractère de la zone :*

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend **un secteur Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains hameaux dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les conditions fixées par l'article ~~R.123-8~~ **L.123-1-5** du code de l'urbanisme, dernier

alinéa, reproduit ci-dessous.

~~Art. R. 123-8 du code de l'urbanisme :  
« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.~~

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

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

## ARTICLE N 0 – RAPPELS

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

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

2) Les installations et travaux divers désignés ~~à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.~~ **aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.**

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### *II - Défrichements.*

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver et à protéger conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans



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

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

### ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

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

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.

2) Les affouillements et exhaussements du sol, ~~désignés à l'article L.442-2 du~~ **conformément au** du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

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

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classés **pour la pro-**

**tection de l'environnement (ICPE)**, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

~~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 :~~

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

~~—— b — L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de les destiner à la location saisonnière. La surface de plancher hors œuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 75% de celle du bâtiment existant.~~

~~—— 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.~~

~~—— d — Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :~~

~~\* les constructions destinées à la location saisonnière, 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.~~

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

~~\* les piscines.~~

~~—— e — les bâtiments annexes des constructions existantes tels que garages, remises, abris.~~

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

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

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Les constructions et installations autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur les routes départementales 1 et 2 sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

**Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme :** « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou*

*de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».*

#### **1) Eau potable :**

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

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, établis par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

#### **2) Assainissement :**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des disposi-

tifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents traités ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

#### **3) Autres réseaux :**

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

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres, établis par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les

branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N4-2 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.~~

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

~~Non réglementée pour les autres constructions ou installations.~~

**Sans objet.**

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

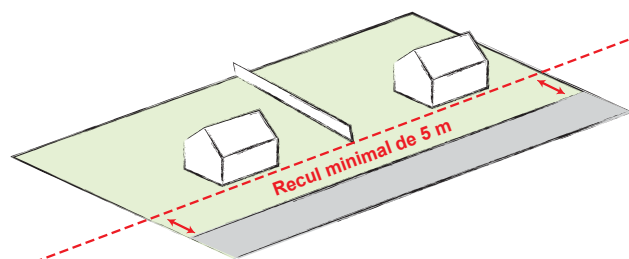
**Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises**

**publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).**

~~Sauf dans les cas suivants :~~

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

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

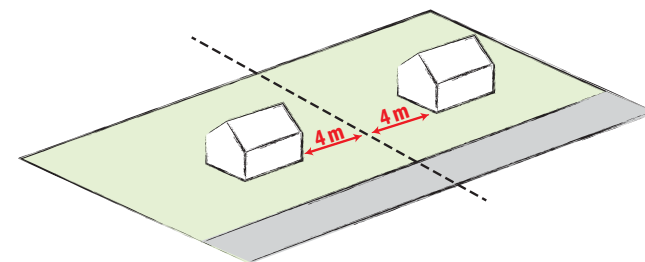


*Fig. 1. Implantation du bâti par rapport à l'axe des voies publiques.*

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

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



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

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

- pour les travaux d'extensions visés à l'article N2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N2.
- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article N2.

**Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite**

séparative ne doit pas excéder 3,50 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

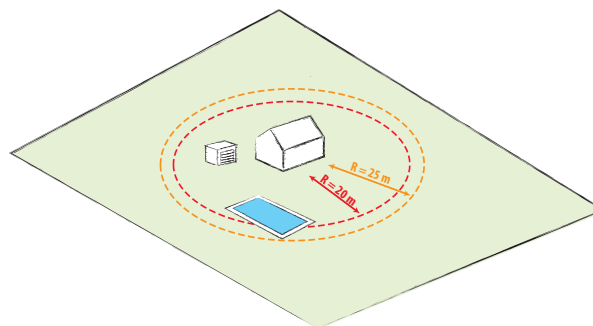


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (R = 20 m, exception faite pour les piscines où R = 25 m).

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Définition :**

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

### **2 – Règles :**

~~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.~~

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Non réglementée dans les autres cas.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

### **1) Constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### **a - Définition**

La hauteur des constructions est la diffé-

rence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plant, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

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

## **b - Règles**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de 1 m peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **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'1m.~~

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

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

**La hauteur des annexes des bâtiments**

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

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

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

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

### **a – Dispositions générales.**

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

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

### **b – Prescriptions particulières.**

#### **1) Façades**

L'emploi à nu :

- de tôle galvanisée
- de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

**Dans le secteur Nh, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux :**

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale.

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

#### **2) Toitures**

Les constructions doivent être terminées par des toitures **en pente**, couvertes de tuiles :

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

**La réalisation de toits terrasses est autorisée à condition qu'ils soient végétalisés et/ou équipés de dispositifs d'énergies renouvelables.**



La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120%, ou supérieure à 45% dans le secteur Nh, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

**- dans le cas de construction de vérandas.**

3) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

#### **1 - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées **à raison d'un arbre pour 4 places.**

#### **2- Espaces boisés classés.**

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

### **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

~~Non-réglémenté.~~  
**Sans objet.**

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

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

## **3.1. Incidences sur l'activité agricole.**

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

## **3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.**

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

unité foncière.

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

## **3.3. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°2.**

La présente procédure de modification du PLU :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- fixe des règles aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants autorisées en zones A et N, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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