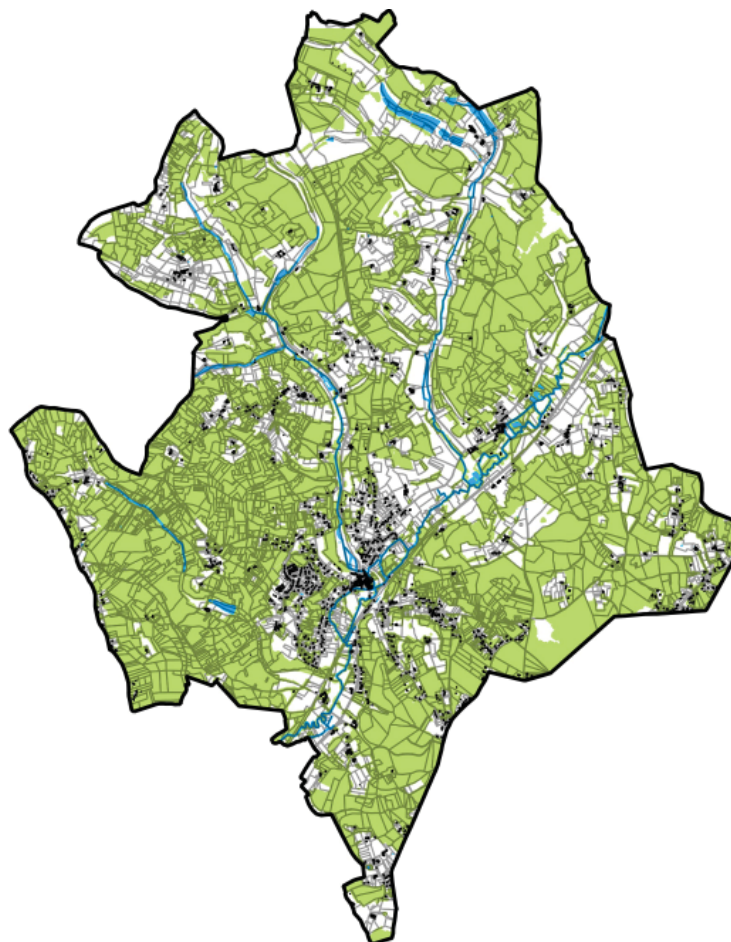


Commune de la Château-L'Evêque

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification n°2 - Rapport de présentation relatif à :

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



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

Approuvée le : 08 février 2018

Coordonnées :



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



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



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

# PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2.....	5
1. Historique du document d'urbanisme de Château-L'Evêque.....	6
2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	6
3. Objectifs de la présente procédure de modification n°2.....	6
4. Champs d'application d'une procédure de modification.....	6
# PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	9
I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	10
1.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.....	10
1.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.....	11
1.3. Lexique et définitions préalables.....	12
II. PIÈCES DU PLU DE CHATEAU-L'EVEQUE A MODIFIER.....	14
2.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....	14
2.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....	20
2.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	27
III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	28
3.1. Incidences sur l'activité agricole.....	28
3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.....	28
3.3. Incidences sur les risques et nuisances.....	28
3.4. Conclusion sur les incidences de la présente procédure de modification.....	29

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Périgieux).

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

2. Prise de compétence du Grand Périgieux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Article L.123-13-1.

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

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

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

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

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

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

OBJET DE LA PROCÉDURE :

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

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

1.1.1 Loi Urbanisme et Habitat.

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

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

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

1.1.2. Loi Grenelle 2 et loi ALUR.

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

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

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

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

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

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

1.1.3. Loi LAAF.

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

1.1.4. Loi « Macron ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Lexique et définitions préalables.

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

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

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



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

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

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

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

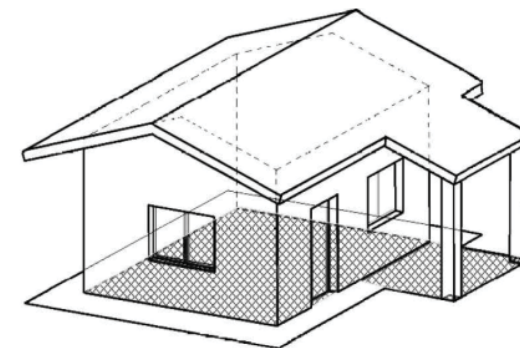
Extension : Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



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

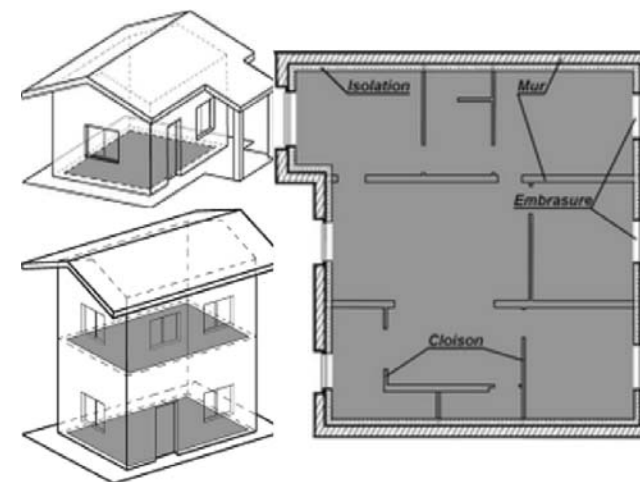
Emprise au sol : L'emprise au sol d'une

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



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

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



Croquis de la surface de plancher d'une construction.

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

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

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



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

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



2.1. Modification du règlement de la zone agricole.

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

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

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

ZONE AGRICOLE EXCLUSIVE

ZONE A

Caractère de la zone

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

ARTICLE A 0 - RAPPELS :

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

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

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

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

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

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

sion des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

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

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

~~* les gîtes ruraux~~

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

~~* les piscines~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

A/ Accès

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées

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

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

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

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

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

B/ Voirie

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

sation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

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

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

Tout écoulement du contenu des ouvrages

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

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

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

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

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementées.
Sans objet.~~

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

2 – Le long des autres voies :

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

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

~~Sauf dans les cas suivants :~~

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

Toutefois l'extension d'une construction

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

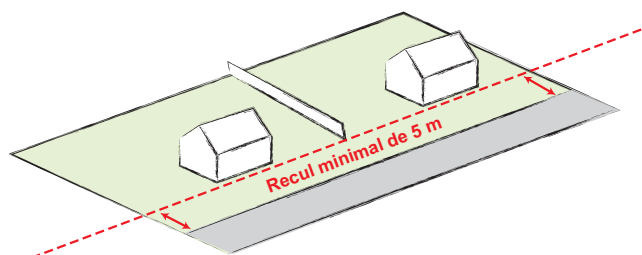


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE A 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

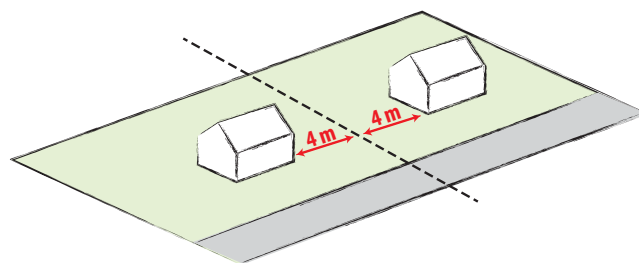


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

à usage d'habitation (hors piscine).

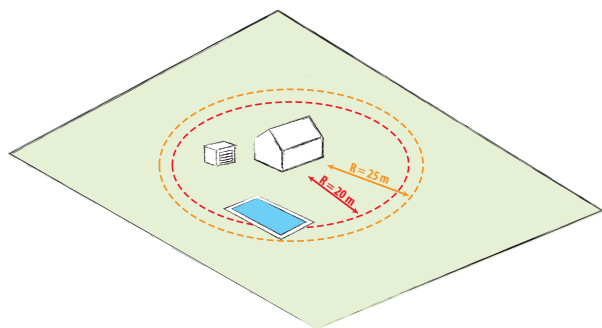


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation ($R = 20\text{ m}$, exception faite pour les piscines où $R = 25\text{ m}$).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

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

2 – Règle :

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

L'emprise au sol totale des extensions

est limitée à 50 m².

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

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

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

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définition

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

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

2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'ac-

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

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

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

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

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Dispositions générales

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

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

B/ Prescriptions particulières

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

a) Façades

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

b) Toitures

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

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

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

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

- dans le cas de vérandas.

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

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur:

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

d'un enduit.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

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

Non réglementés

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

**Non-réglémenté:
Sans objet.**

2.2. Modification du règlement de la zone naturelle.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTÉGÉES

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

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

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

En dehors des périmètres définis

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

ZONE NATURELLE A PROTÉGER

ZONE N

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – Défrichement

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

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

III - Changements de destination.

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

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

conformément à l'article N.2 est interdite.

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

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

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

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

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

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

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

~~pas 5 m~~

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

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

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

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

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

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

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

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

~~* les piscines.~~

4/ Les bâtiments d'habitation existants

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

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

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

Sont en outre admis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

1 – Eau potable :

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

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

2 – Assainissement :

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

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

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

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

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

siette.

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

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementées:
Sans objet.**

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

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

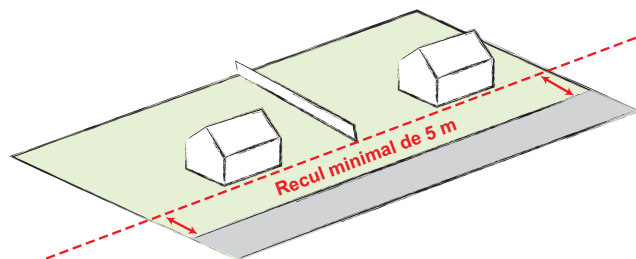


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

ARTICLE N 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

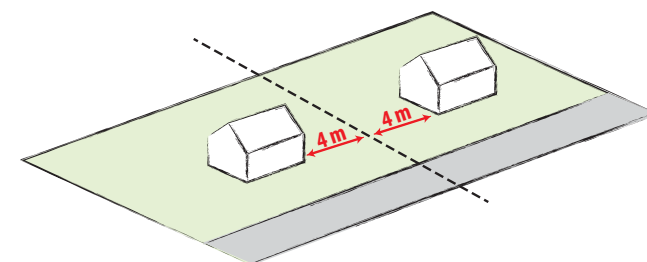


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

séparatives :

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

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

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

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

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

Les extensions des constructions exis-

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

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

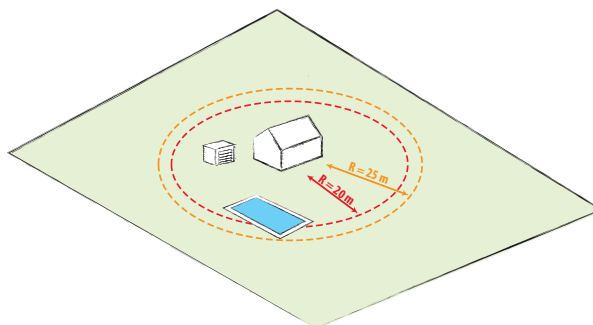


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (R = 20 m, exception faite pour les piscines où R = 25 m).

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

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

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

2 – Règle :

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

Dans le secteur N,

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

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

b) Règle

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

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

2 – Extension de constructions d'habitation existantes

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Dispositions générales

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

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

B/ Prescriptions particulières

1 - Façades

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

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

2 - Toitures

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

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

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

sauf dans les cas suivants :

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

- dans le cas de vérandas.

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

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

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

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

1 – Espaces libres et plantations

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

2 – Espaces boisés classés

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

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

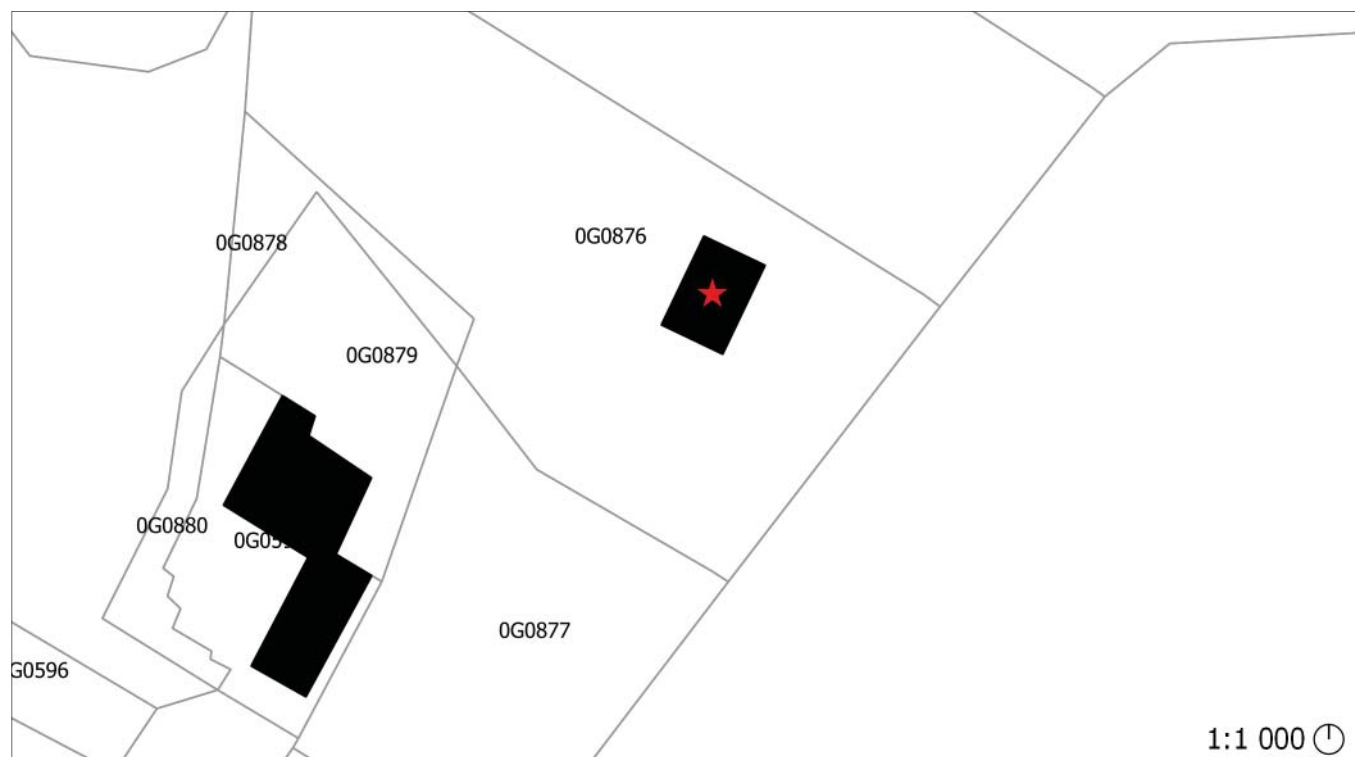
~~Non réglementé.~~
Sans objet.

2.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

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

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

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



1:1 000 ⓘ

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

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

3.1. Incidences sur l'activité agricole.

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

3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.

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

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

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

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

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

a) Risques.

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

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

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

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

b) Nuisances.

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

c) Salubrité publique.

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

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

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

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

La présente procédure de modification du PLU :

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

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

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