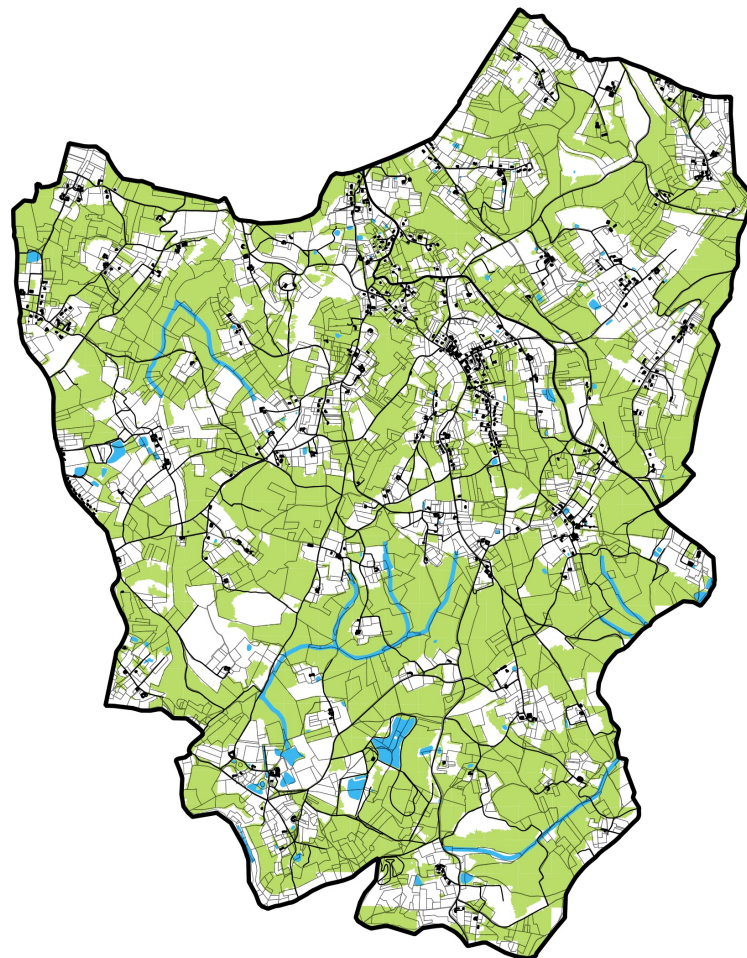

Commune nouvelle de Sanilhac

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marsaneix

Modification n°1 - Rapport de présentation relatif à :

- *L'adaptation du document d'urbanisme avec les dernières dispositions réglementaires.*



Modification n°1 du PLU de Marsaneix	
Approuvée le :	01 février 2018

Coordonnées :



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



Mairie déléguée de Marsaneix,
Le Bourg-Marsaneix,
24750 SANILHAC
Tel : 05 53 08 98 10
mairie.marsaneix@wanadoo.fr



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

PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1.....	5
--	----------

PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES (ISSUES DES LOIS ALUR, LAAF, MACRON).....	9
--	----------

I. Présentation du cadre réglementaire.....	10
II. Lexique et définitions préalables.....	12
III. Modification du règlement du PLU de Marsaneix.....	14
IV. Reconsidération des STECAL à titre exceptionnel.....	36
V. Bilan des superficies des zones du PLU.....	40
VI. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	42
VII. Analyse des incidences sur l'environnement.....	46
VIII. Annexe : fiches descriptives des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	48

PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

1. Historique du document d'urbanisme de Marsaneix.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsaneix **a été approuvé par délibération du conseil municipal le 29 septembre 2015.**

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 Marsaneix.

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 Marsaneix pour les aspects techniques.

3. Objectifs de la présente modification n°1 du PLU de Marsaneix.

Les objectifs poursuivis par la municipalité dans le cadre de cette procédure de modification sont les suivants :

- **Reconsidérer les STECAL à titre exceptionnel dans le document d'urbanisme (prise en compte de la loi ALUR).**
- **Préciser dans le règlement des zones A et N les conditions d'autorisation des annexes et extensions (mise en conformité du document d'urbanisme avec la loi Macron).**
- **Inventorier les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone N ou A.**

Pour rappel, cette procédure est réalisée à la demande de l'État qui a contesté la validité du PLU approuvé en 2015 (contrôle de légalité), demandant une meilleure prise en compte de la loi ALUR et une mise en conformité par rapport à la loi Macron.

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 opération-

nelle 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

jointes 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.

PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES (ISSUES DES LOIS ALUR, LAAF, MACRON)

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.**

1.2. 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.

1.3. 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.**

1.4. 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 font l'objet d'un avis 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.

L'évolution législative des textes ne remet pas en cause le caractère exceptionnel des STECAL stipulé par la loi ALUR.

1.5. 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 :

Alinéa 6° : A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières **des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que

les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

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.**

Le changement de destination est 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 site (CDNPS).**

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, **les bâtiments d'habi-**

tation 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.

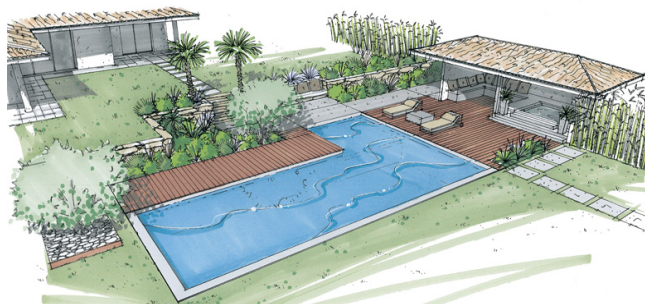
Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

II - 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 de construire, 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 ce pourquoi la construction a été 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.*

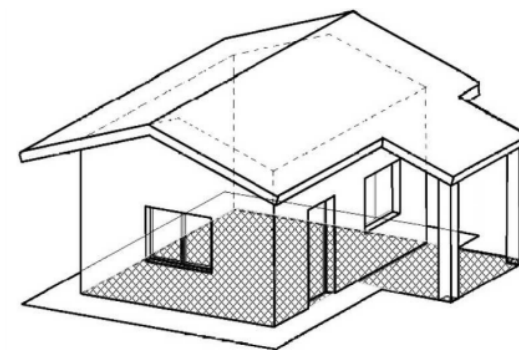
Extension : Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



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

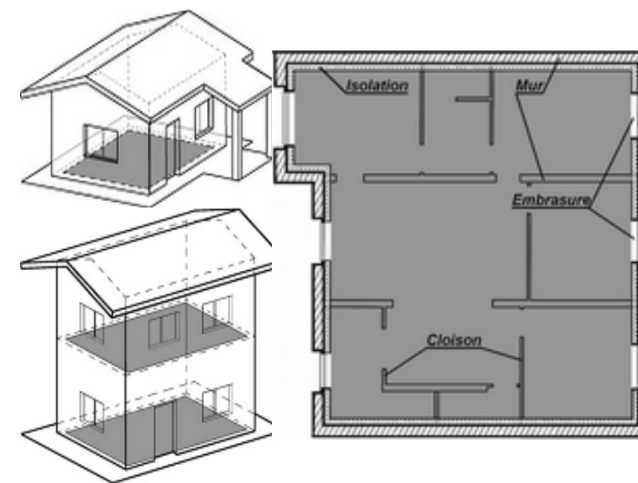
Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs

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 Limité correspondent, en fait, à des sous-secteurs de zone naturelle (N) ou agricole (A), où sont autorisées :

- 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 Robertie Basse.

Exemple d'un STECAL, zone Nh située au lieu-dit la Robertie Basse
Source © Street View_Google Maps.



3.1. Modification des dispositions générales du règlement.

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

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L 123-4 et R 123-4 à R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marsaneix.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1

dudit code.

2) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation.

Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 à L.341-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- Conformément au Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour de la construction et sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des

voies privées y donnant accès.

3) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

• LES ZONES URBAINES

Ua - Zone urbaine recouvrant le bourg et son extension récente

Ub - Zone d'urbanisation excentrée

Up - Zone à vocation d'équipements publics et de commerces

• LES ZONES A URBANISER

1AU - Zone à urbaniser, ouverte selon les conditions des orientations d'aménagement, lorsqu'elles ont été définies, et au règlement.

Cette zone comprend deux secteurs spéci-

fiques :

* **1AUa et 1AUb** - secteurs à usage principal d'habitat relativement dense du fait de l'existence ou de la création d'un assainissement collectif

* **1AUc** - secteur à usage principal d'habitat, assainissement individuel.

● LA ZONE AGRICOLE

A - Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

~~**Ah - Hameaux traditionnels agricoles : pas de nouvelles constructions possibles, travaux sur l'existant uniquement pour préserver l'activité agricole environnante.**~~

● LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

N - Zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages. Elle recouvre des milieux naturels homogènes et des territoires ruraux, avec des habitations souvent groupées en village.

Elle comprend 4 secteurs spécifiques :

* **Nh** - Zone naturelle correspondant aux hameaux, où des constructions nouvelles sont possibles pour conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée.

* **Nl** - Zone naturelle où les activités sportives, les activités de loisirs et de plein air peuvent être autorisées sous conditions.

* **Nm** - Zone naturelle où les activités liées aux sports motorisés peuvent être autorisées sous conditions.

* **Ne** - Zone naturelle où des aménagements pour la mise en valeur et l'accessibilité des étangs peuvent être autorisées sous conditions.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (~~article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme~~) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4) Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (~~article L.123-3-1~~) : (**article L.123-1-5**) Le règlement graphique comporte un repérage de ces bâtiments.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires

par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient

III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

3.2. 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.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

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.

~~Elle comprend un secteur Ah qui correspond aux hameaux situés en secteur agricole.~~

ARTICLE A0 - 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 préalable, conformément aux dispositions de l'article **R.421-2** et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus,

- ...

b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

- ...

3) Les démolitions de constructions exis-

tantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements.

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

2) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

III - Changements de destination.

1) Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone A, sont les suivantes : D190, E401, E399, C77.

2) En zone A, la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination est soumis, lors du dépôt du permis de construire, 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.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A1 – 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 A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1) Les constructions, **extensions de constructions** et installations à usage agricole, dès lors qu'elles sont nécessaires **et directement liées** à l'activité agricole

~~de la zone~~ 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) Les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité de l'exploitation agricole ;~~

3) **2) Les constructions, extensions de constructions** et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

~~4) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole et des bâtiments d'habitation. La surface de plancher de l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.~~

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

5) 4) Les affouillements et exhaussements

du sol, conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

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

~~--aux~~ **Aux** constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Aux constructions autorisées ci-dessus.

~~6) 5) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.~~

~~7) 6) L'adaptation et la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU l'extension et~~

7) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

8) Le changement de destination pour les bâtiments identifiés à l'article A0 du présent règlement (au titre de l'article L.123-3-1 (L.123-1-5 du code de l'urbanisme)) sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les principales caractéristiques des bâtiments. et qu'elles soient destinées à l'activité agricole. La surface de plancher de

~~l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.~~

~~8) En zone Ah :~~

~~—L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants. La surface de plancher de l'extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.~~

~~—Les bâtiments annexes des constructions existantes.~~

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La dispositions des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès sur les voies publiques doivent

présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Le long de la voie départementale, aucun accès nouveau ne sera autorisé : les constructions liées aux activités agricoles devront être desservies par les accès existants ou par d'autres voies lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée, sous réserve de l'accord écrit du service départemental.

ARTICLE A4 – 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 raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'adduction d'eau potable 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, conformément au code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement sera pris en charge par le pétitionnaire.~~
Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2 – Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements agréés et éliminés conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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, puits, carrière, etc.) abandonné ou non, est interdit.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrains doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

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

III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

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.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~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 constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~
~~Non réglementée dans les autres cas.~~
Sans objet.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres de l'axe de la RD2 (**fig. 1**),
- 15 mètres de l'axe des autres voies (**fig. 2**).

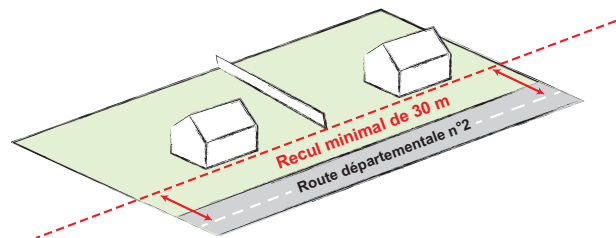


Fig. 1. Implantation bâti par rapport à la RD2.

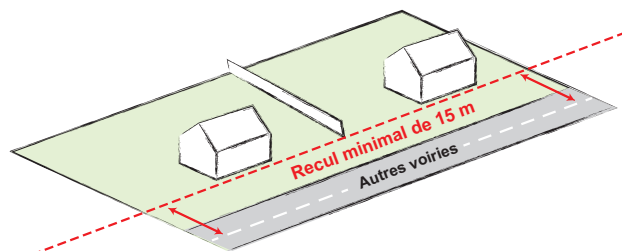


Fig. 2. Implantation bâti par rapport aux autres voiries.

~~Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de construction existante.~~

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public,

à la distribution d'énergie.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **5 mètres (fig. 3)**.

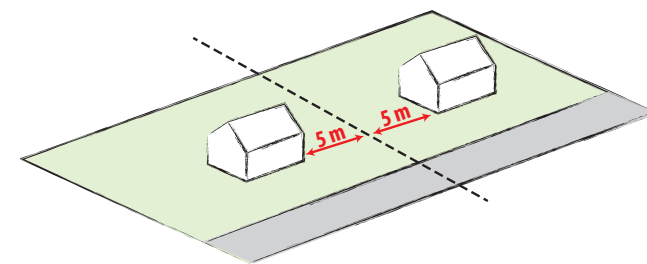


Fig. 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A2-3, 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 **agricoles dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres**, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

Une implantation différente pourra être ad-

mise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêts collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 m.

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.

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêts collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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 (fig. 4), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

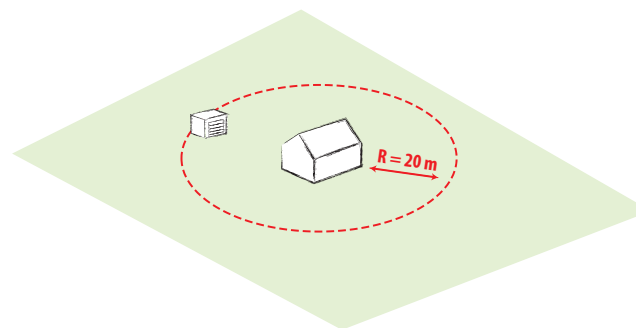


Fig. 4. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exception faite pour les piscines, où R = 25 m).

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 A 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 – Règle :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % 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 (terrasses, bâtiments, local technique), 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 DES CONSTRUCTIONS.

1 – Définition :

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

III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque la construction nécessite un remblai (1er cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2ème cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

2 – Règle :

~~En zone A : Pour les constructions à usage d'activité agricole : non réglementé.~~

~~En zone Ah :~~ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, d'équipements publics, d'intérêts collectif ou techniques n'est pas réglementée.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la hauteur reconstruite pourra égaler la hauteur initiale sans pouvoir la dépasser.

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, 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.

~~Dans le cas de bâtiments annexes ou de bâtiments agricoles implantés en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 m.~~

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 5 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.

~~Une hauteur différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêts collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.~~

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR.

A/ Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et

de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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 EN ZONE AH.~~

~~Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.~~

~~Des dispositions différentes pourront être admise pour des architectures contemporaines.~~

~~Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.~~

B/ Bâtiments à usage d'habitation et leurs extensions et annexes.

~~2) Bâtiments existants à usage d'habitation ou assimilés.~~

Les bâtiments existants faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

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.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié).

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Les bâtiments existants doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les adjonctions, extensions, surélévations concernant les bâtiments anciens devront présenter des volumes tels que l'aspect ini-

tial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

2) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises 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.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- pour les constructions publiques.

3) Annexes, extensions de bâtiments d'habitation existants et éléments techniques :

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse

transparaître après les travaux.

Les extensions devront présenter une volumétrie qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment existant, elle devra respecter les spécificités architecturales d'origine.

Lorsqu'une extension est réalisée avec une architecture contemporaine, elle devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment existant auquel elle se rattache.

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

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois).

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrés, soit

placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal.

4) Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ;

Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites.
Les clôtures favoriseront les passages à faune.

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

~~B/ - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES EN ZONE A.~~

C/ Bâtiments à usage d'activité agricole :

~~1) 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.

Les bâtiments agricoles pourront être bardés de bois ou acier.

Lorsque les bâtiments seront bardés de bois ils pourront être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles Marseille lorsque la pente est comprise entre 50 et 60 %.

Les toitures pourront être constituées d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse dans des teintes sombres.

Les constructions doivent être adaptées à la pente.

5) Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (Seront privilégiées les

haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Les clôtures favoriseront les passages à faune.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les plantations d'arbres à feuillages caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers, et fruitiers seront privilégiées.

L'emploi de résineux est interdit.

3.3. 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 A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

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

CARACTÈRE DE LA ZONE.

~~Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole et sylvicole qui contribue à son entretien.~~

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.

Cette zone comprend cinq secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

~~Elle comprend également un secteur~~

Secteur Nh : recouvrant plusieurs hameaux proposant des capacités d'accueil limitées (**appelés STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité Limité**).

~~Elle comprend un secteur~~ **Secteur Ni** : affecté **spécialement** aux activités de loisirs, sportives et de plein air.

~~Elle comprend un secteur~~ **Secteur Nm** : affecté **spécialement** aux activités sportives de plein air.

~~Elle comprend un secteur~~ **Secteur Ne** : ~~affectée spécialement pour~~ **destinée à** la mise en valeur des étangs.

~~Elle comprend un secteur~~ **Secteur Nt** : ~~affectée spécialement à~~ **permettant** l'implantation d'un projet touristique.

ARTICLE N0 – RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL.

I - Types d'occupation ou d'utilisations 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 préalable, conformément aux dispositions des articles ~~L.441-1 à L.441-3~~ **R.421-2 et R.421-12** du code de l'ur-

banisme.

2) Conformément à l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares

- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus.

-...

b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités,

- ...

3) Les démolitions de constructions existantes sont soumises à autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements.

4) 1) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5) 2) 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.

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

III - Changements de destination.

1) Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone N, sont les suivantes : B315, F572, E4, F926.

2) En zone N, la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination est soumis, lors du dépôt du permis de construire, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

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

ARTICLE N1 – 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.

Dans toute la zone N et ses secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol 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 lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, et aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

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

a) La restauration, l'aménagement

et la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et l'extension des bâtiments d'habitation. La surface de plancher de l'extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

b) L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ~~exemptée de ce seuil.~~

c) la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) La construction de bâtiment d'exploitation agricole dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone, sauf ceux relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

e) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

4) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou

d'annexes (garages, remises, abris en bois, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5) Le changement de destination pour les bâtiments identifiés à l'article N0 du présent règlement (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

4)-En secteur Nl sont **également** autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus) :

- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs, de plein air ou de loisirs de la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris...
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 s du code de l'urbanisme.
- Les aires de stationnement pour camping-car (dans la limite de 5 camping-cars),
- les équipements collectifs nécessaires à la zone.

Ces installations devront être sans nuisances, notamment sonores pour le voisinage.

5)-En secteur Nm sont **également** autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions et installations liées à la vocation d'équipements sportifs de plein air de la zone, ainsi que les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à la condition qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 s du code de l'urbanisme.

6)-En secteur Ne sont **également** autorisés (en plus des occupations autorisées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus) à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique, à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- l'aménagement des cheminements piétons,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et qu'ils ne génèrent pas d'extension ou de renforcement des réseaux,
- les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

7)-En secteur Nh :

Les changements de destination pour la création de logements et les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admis conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme à condition :

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

7)-En secteur Nt est autorisé :

La construction de 5 chalets maximum à vocation touristique ~~est également sou-~~
mise à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur :

- les bâtiments devront être en bois d'une emprise au sol maximale de 60 m² par bâtiment,
- les bâtiments devront s'intégrer au caractère naturel du site et être implantés en quinconce.
- En cas de défrichement, une compensation devra être réalisée avec le boisement ou reboisement du double de la superficie concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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 incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

ARTICLE N4 - 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, située 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 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

Au-delà de 100 mètres, le raccorde-

ment est à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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.

En zone Nt : l'ensemble des constructions devra être raccordé à un seul dispositif de traitement des eaux (micro-collectif).

3 - Eaux pluviales :

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eau pluviale sur les systèmes d'assainissement des eaux usées collectifs ou individuels.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut, dans les réseaux collectant ces eaux.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité

foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière, au moyen notamment :

- du traitement et de l'infiltration des eaux pluviales sur les espaces libres de la parcelle,
- des toitures plantées,
- de bassins, citernes...

4 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergie...) :

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 d'assiette.

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres conformément au code de l'urbanisme.~~
Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

En secteur Nh, les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE N5 - 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. Non réglementé dans les autres cas.~~
Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie **publique (fig. 1).**

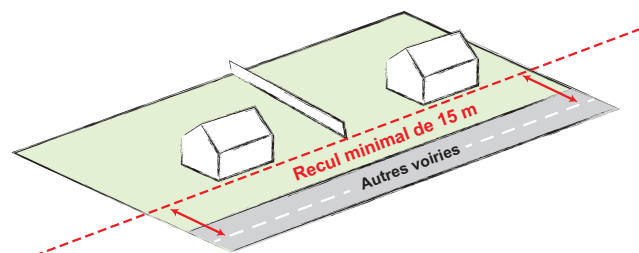


Fig. 1. Implantation bâti par rapport à l'axe de la voie publique.

~~Toutefois, d'autres implantations peuvent être prévues pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante.~~

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives **(fig. 2).**

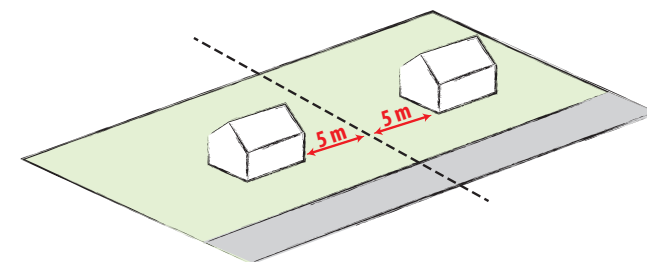


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cependant, dans les cas suivants, 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,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

– pour les bâtiments annexes tels que garage, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,

Toutefois en **secteur** Nh un recul pourra être admis, pour une meilleure intégration de la construction, en s'appuyant sur celui des constructions existantes environnantes.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les constructions édifiées sur un même terrain doivent être soit contiguës, soit séparées les unes des autres par une distance au moins égale à 6 **mètres**.

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

Une implantation différente pourra être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

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, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres (fig. 3).

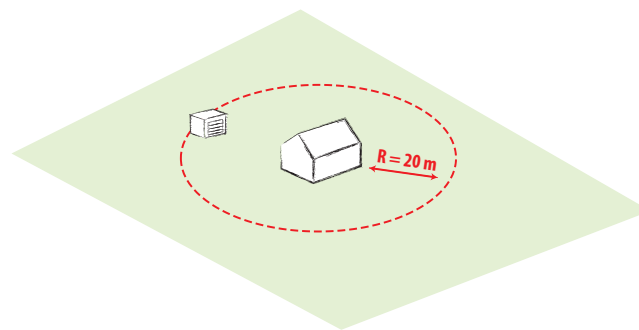


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exception faite pour les piscines, où R = 25 m).

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 N9 – 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 – Règle :

En secteur NI, Nm et Ne, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

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

En zone N, les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % 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 (terrasses, bâtiments, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article

N 8).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1— 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 la construction nécessite un remblai (1er cas), il faut prendre en compte le terrain naturel avant terrassements.

Lorsque la construction nécessite un déblai (2eme cas), il faut prendre en compte le terrain obtenu après terrassement.

2— b) Règles: Bâtiments principaux :

La hauteur est limitée 7 m**ètres**, sauf :

– **En secteur Nl et Nm**, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 4 m**ètres**.

– **En Ne**, la hauteur des bâtiments en bois (type cabane) liés à la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine naturel et archéologique n'excédera pas 3 m**ètres**.

– **En secteur Nh**, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celles des constructions les plus proches. Une tolé-

rance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

c) Extensions :

La hauteur ~~Dans le cas des~~ extensions de constructions existantes **à usage d'habitation, à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle de la construction 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.**

d) Annexes des bâtiments d'habitation existants :

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 5 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.

Une hauteur différente pourra être admise

pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE N11 - 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, leur dimension, 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 et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respect les spécificités architecturales d'origine.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.

B/ Prescriptions particulières.

Les prescriptions suivantes s'appliquent es-

sentiellement aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétents.

Bâtiments à usage d'habitation :

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.

Enduit : La teinte des façades devra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant (ton pierre calcaire privilégié).

Bardage : La teinte des bardages bois ou synthétiques devra se référer aux teintes naturelles du bois. Les teintes grises et blanches sont également autorisées.

Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace

public ~~et Les climatiseurs, dispositifs de ventilation et de chauffage, antennes et paraboles devront~~ **doivent** être implantés de manière à limiter les nuisances pour le voisinage (orientation ou écran naturel).

2) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises 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 supérieur à 120%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

- pour les constructions publiques.

3) Annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants :

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

Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la

teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être à base de bardage (bois ou synthétique de teinte naturelle se référant au bois).

Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux à celles du bâtiment principal ou pourront être recouvertes d'un bac acier avec étanchéité bitumineuse pour les annexes de moins de 20 m².

Les citernes et autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être soit enterrés, soit placées en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran végétal.

4) Clôtures :

Sont autorisés les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée d'un grillage (seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales) ; Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Les clôtures favoriseront les passages à faune.

5) D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre :

- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

- l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Autres constructions :

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.

Les bâtiments pourront être bardés de bois ou acier.

Les constructions doivent être adaptées à la pente.

En secteur Nt, les bâtiments devront être bardés de bois.

ARTICLE N12 – 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.

La surface à prendre en compte pour la réalisation d'une place de stationnement : non réglementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En secteur Nh, il devra être prévu au minimum 2 places par logement.

En secteur NI, 1 place aménagée pour les personnes **handicapées à mobilité réduite (PMR)** par tranche de 50 places (avec une place minimum).

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Les plantations d'arbres à feuillage caducs d'essence locale comme les chênes, les érables, les tilleuls, les frênes, les peupliers, les acacias, châtaigniers, merisiers

et fruitiers seront privilégiées.

L'emploi de résineux est interdit.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Nh :

1- Espaces libres :

Les espaces libres – c'est à dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers, aménagés et entretenus. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

2 – Plantations :

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants.

Toutefois, dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés.

60% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espace naturel avec trai-

III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

tement paysager et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de terrain libre.

Seront privilégiées les plantations d'arbres à feuillage caducs d'essence locale comme les chênes, les tilleuls, les frênes, les acacias, châtaigniers, merisiers et fruitiers...

Les haies d'arbres persistants d'une seule espèce sont interdites. Seront privilégiées les haies et plantations avec des essences variées et locales.

IV - RECONSIDÉRATION DES STECAL A TITRE EXCEPTIONNEL

Le PLU en vigueur est composé de nombreux STECAL inscrits en zone N et A du plan de zonage.

Au total, il y en a 42 :

- **13 entités inscrites au plan de zonage représentent des secteurs Nh. Ces zones Nh représentent 20,05 ha, pour seulement quelques hectares potentiellement constructibles (dents creuses).**
- **29 entités sont des secteurs Ah. Ils représentent environ 12,74 ha, dont aucun potentiellement exploitable pour la construction.**

Pour rappel,

Les zones Ah correspondent à des hameaux traditionnels agricoles. **Aucune nouvelle construction n'y est possible.** Seul des travaux sur l'existant sont envisageables afin de préserver l'activité agricole environnante.

Les zones Nh, sont, quant à elles, des zones naturelles correspondant aux hameaux, ou des constructions nouvelles sont possibles pour conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée.

En outre, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 « Grenelle II », l'ancien article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme précisait : « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement **peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions**

peuvent être autorisées 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. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Ces dispositions autorisaient, dès lors, dans les zones naturelles et agricoles, « le pastillage » d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant, afin, de le faire « échapper à l'inconstructibilité » de principe dans les espaces naturels et agricoles.

Puis, la loi ALUR, ainsi que la loi LAAF ont, par la suite, attribuées **un caractère exceptionnel à ces secteurs** afin de limiter ce pastillage (significatif de la consommation d'espace naturel et agricole) et d'éviter les surcoûts en termes d'équipement, de services publics et de réseaux.

Il est par ailleurs notable, que, l'évolution du règlement en faveur de la loi Macron (autorisation des annexes et extensions en zone N & A) rendent obsolètes et inutiles le caractère de certains de ces STECAL, qui n'auront dès lors, plus lieu d'être.

L'intérêt étant, par cette procédure de reconsidérer ces STECAL à titre

exceptionnel.

Les zones Ah permettaient uniquement les travaux sur l'existant (extensions), par conséquent, elles n'ont plus lieu d'être avec la mise en conformité du règlement avec la loi Macron, qui autorise les annexes et extensions en zone A.

Les zones Nh, pour la plupart, n'offrent plus aucune disponibilité à ce jour, c'est à dire qu'il n'y a plus de constructibilité possible (dents creuses comblées, nouvelles implantations bâties qui ont densifiées ces STECAL au maximum de leur capacité).



Il s'agit donc de reclasser toutes les zones Ah en zone A et une partie des zones Nh (totalement occupées) en zone N du PLU.

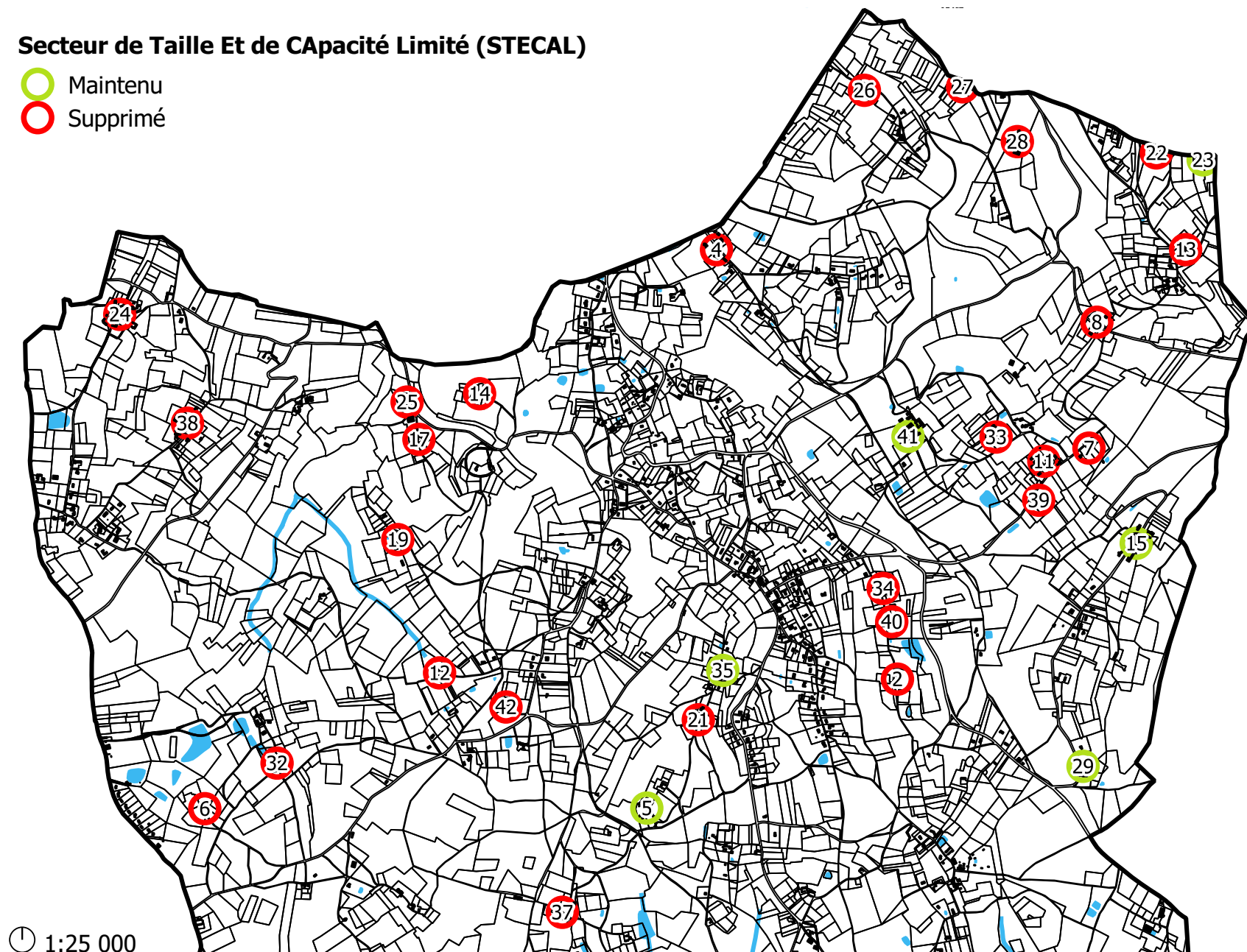
N.B : Les cartes pages suivantes localisent les STECAL qui seront supprimés ou maintenus.

Pour plus de précision concernant l'évolution du zonage du PLU à l'échelle du parcellaire, se référer au plan de zonage A0 fourni en annexe.

Localisation des STECAL, partie Nord de Marsaneix.

Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL)

-  Maintenu
-  Supprimé





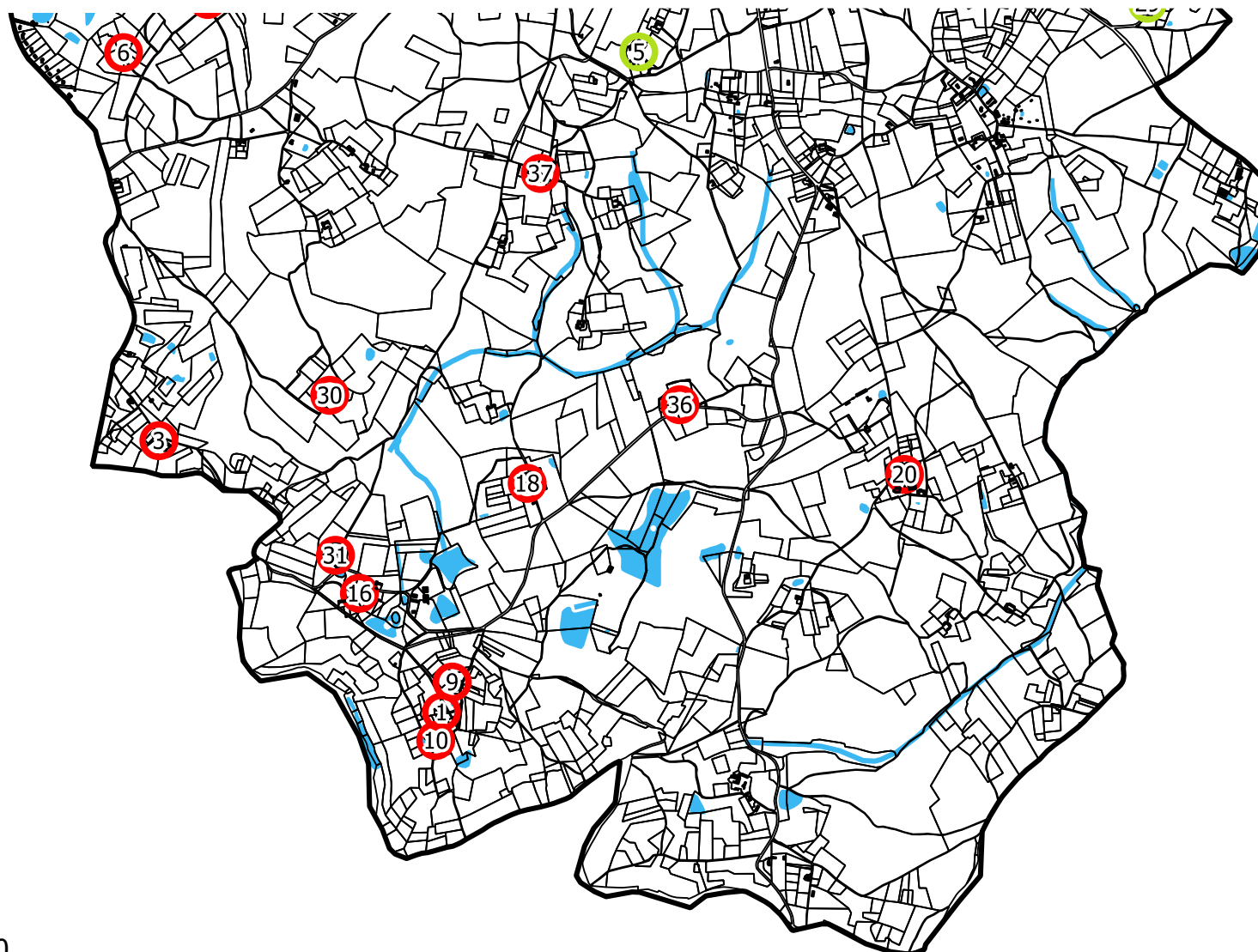
1:25 000

IV - RECONSIDÉRATION DES STECAL A TITRE EXCEPTIONNEL

Localisation des STECAL, partie Sud de Marsaneix.

Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL)

-  Maintenu
-  Supprimé



1:25 000

Tableau récapitulatif justifiant la régularisation des STECAL.

N°	Lieu-dit	Libellé zone		Justification de la modification / du maintien de la zone
		Avant	Après	
1	Les Rouquettes	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
2	La Grand Maison			
3	Les Tuilières de Bouyssour			
4	_	Nh	N	Plus de capacité de densification (dents creuses comblées, densification des STECAL au maximum de leur capacité)
5	_	Nh	Nh	Parcelles n°AC75, 251, 253, 277, 276, 278, 280 encore densifiables
6	La Fosse	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
7	La Robertie Haute			
8	La Côte			
9	Les Rouquettes	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
10	Les Rouquettes			
11	La Robertie Haute			
12	Le Grand Clos			
13	La Côte			
14	_			
15	Pomarède	Nh	Nh	Parcelles n°A456, 454, 712, 47, 468 encore densifiables
16	Bouyssour	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
17	Pouclaret			
18	Les Bigoureux			
19	Chantegrel			
20	Martel			
21	La Marégie	Nh	N	Plus de capacité de densification (dents creuses comblées, densification des STECAL au maximum de leur capacité)
22	_			
23	_			
24	La Chambéronie	Nh	N	Plus de capacité de densification (dents creuses comblées, densification des STECAL au maximum de leur capacité)
25	Pouclaret	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
26	La Peyre			
27	La Peyre			
28	Maine Beau			
29	La Cellerie	Nh	Nh	Parcelle n°A715, 558, 559 encore densifiables
30	Le Redourlou	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
31	Bouyssour			
32	La Fosse			
33	La Robertie Haute			
34	La Guillaumie			
35	La Marégie	Nh	Nh	Parcelles n°AC117, 194 encore densifiables
36	Lassalet	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
37	Les Forêts			
38	La Peyre	Nh	N	Plus de capacité de densification (dents creuses comblées, densification des STECAL au maximum de leur capacité)
39	La Robertie Haute	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A
40	La Guillaumie			
41	La Robertie Basse	Nh	Nh	Parcelles n° A639, 945, 864, 193, 136 encore densifiables
42	Le Grand Clos	Ah	A	Ah : travaux uniquement sur l'existant or mise en conformité du règlement avec la loi Macron autorise les annexes / extensions en zone A

V - BILAN DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Pour rappel, **AVANT** modification du PLU en vigueur :

- La zone Nh représentait **13 secteurs**, soit 20,05 ha.
- La zone Ah représentait quant à elle, **29 secteurs**, soit 12,74 ha.

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies de toutes les zones du PLU avant et après la procédure de modification du PLU de Marsaneix.

On constate que cette procédure amène à :

- La suppression totale des secteurs Ah, qui se fait au profit de la zone agricole (zone A).
- La réduction du nombre de zones Nh, qui se fait, quant à elle, au profit de la zone naturelle (zone N).

APRÈS cette procédure modificative du PLU de Marsaneix, il s'avère que :

- La zone Ah a été supprimée (soit 0 ha),
- La zone Nh représente désormais **6 secteurs**, soit 9,10 ha.

	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	25,22 ha	1,02%	25,22 ha	1,02%
Zone Ub	65,80 ha	2,66%	65,80 ha	2,66%
Zone Upa	2,99 ha	0,12%	2,99 ha	0,12%
Zone Upb	1,77 ha	0,07%	1,77 ha	0,07%
Zone 1AUa	4,15 ha	0,17%	4,15 ha	0,17%
Zone 1AUb	5,19 ha	0,21%	5,19 ha	0,21%
Zone 1AUc	1,54 ha	0,06%	1,54 ha	0,06%
Zones Agricoles				
Zone A	540,78 ha	21,91%	553,52 ha ↑	22,42%
Zone Ah	12,74 ha	0,52%	0 ha ↓	0%
Zones Naturelles				
Zone N	1757,89 ha	71,21%	1768,83 ha ↑	71,66%
Zone Nh	20,05 ha	0,81%	9,10 ha ↓	0,37%
Zone Ne	23,64 ha	0,96%	23,64 ha	0,96%
Zone Nl	3,87 ha	0,16%	3,87 ha	0,16%
Zone Nm	2,44 ha	0,10%	2,44 ha	0,10%
Zone Nt	0,42 ha	0,02%	0,42 ha	0,02%
Toutes zones confondues du PLU de Marsaneix	2 468,49 ha	100%	2 468,49 ha	100%

VI - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Le fait de supprimer la quasi-totalité des STECAL délimités au plan de zonage implique la désignation des bâtiments, situés en zone A ou N, 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).

En complément des 4 bâtiments déjà identifiés dans le PLU en vigueur (références cadastrales n°D190, E401, E339 et C77) comme susceptibles de changer de destination, un inventaire a été réalisé par les élus de la commune de Marsaneix, permettant de répertorier d'autres bâtiments.

4 bâtiments supplémentaires ont donc été répertoriés. Les références cadastrales de ces bâtiments, situés en zone N (naturelle) du PLU, sont exposées dans *le tableau ci-après*. Les fiches descriptives des dits bâtiments sont consultables en annexe.

ZONE NATURELLE DU PLU		
Lieu-dit	Section cadastrale	n° parcelle
La Berthomarie	F	572
Les Bonneix	B	315
Le Bos de Portas	E	4
La Chambéronie	F	926

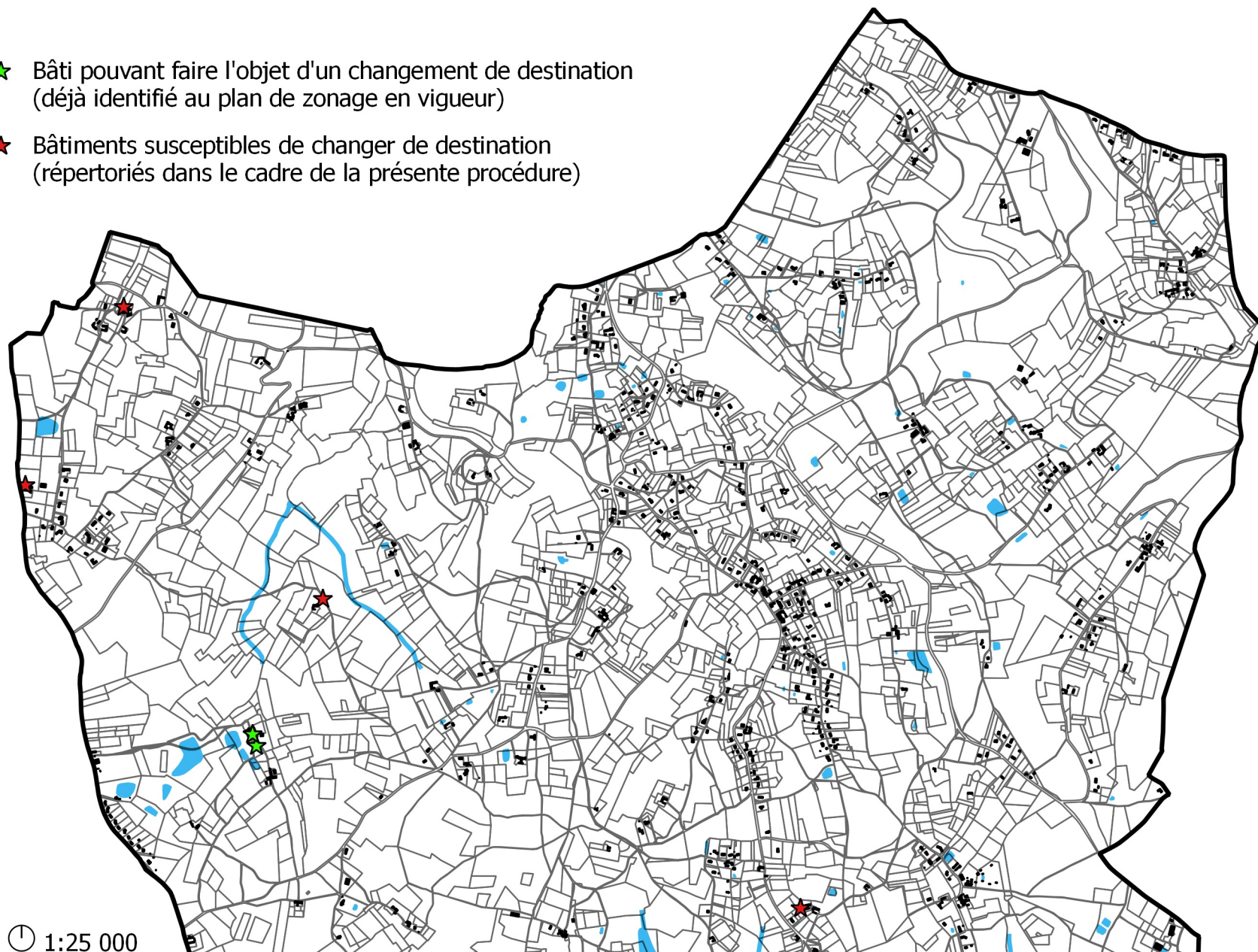
Les cartes pages suivantes localisent les bâtiments susceptibles de changer

de destination déjà inscrits au PLU en vigueur (étoiles vertes), et, désignés dans le cadre de la présente procédure (étoiles rouges).

N.B : Pour plus de précision concernant les changements de destination à l'échelle du parcellaire, se référer au plan de zonage A0 fourni en annexe.

Localisation des changements de destination, partie Nord de Marsaneix.

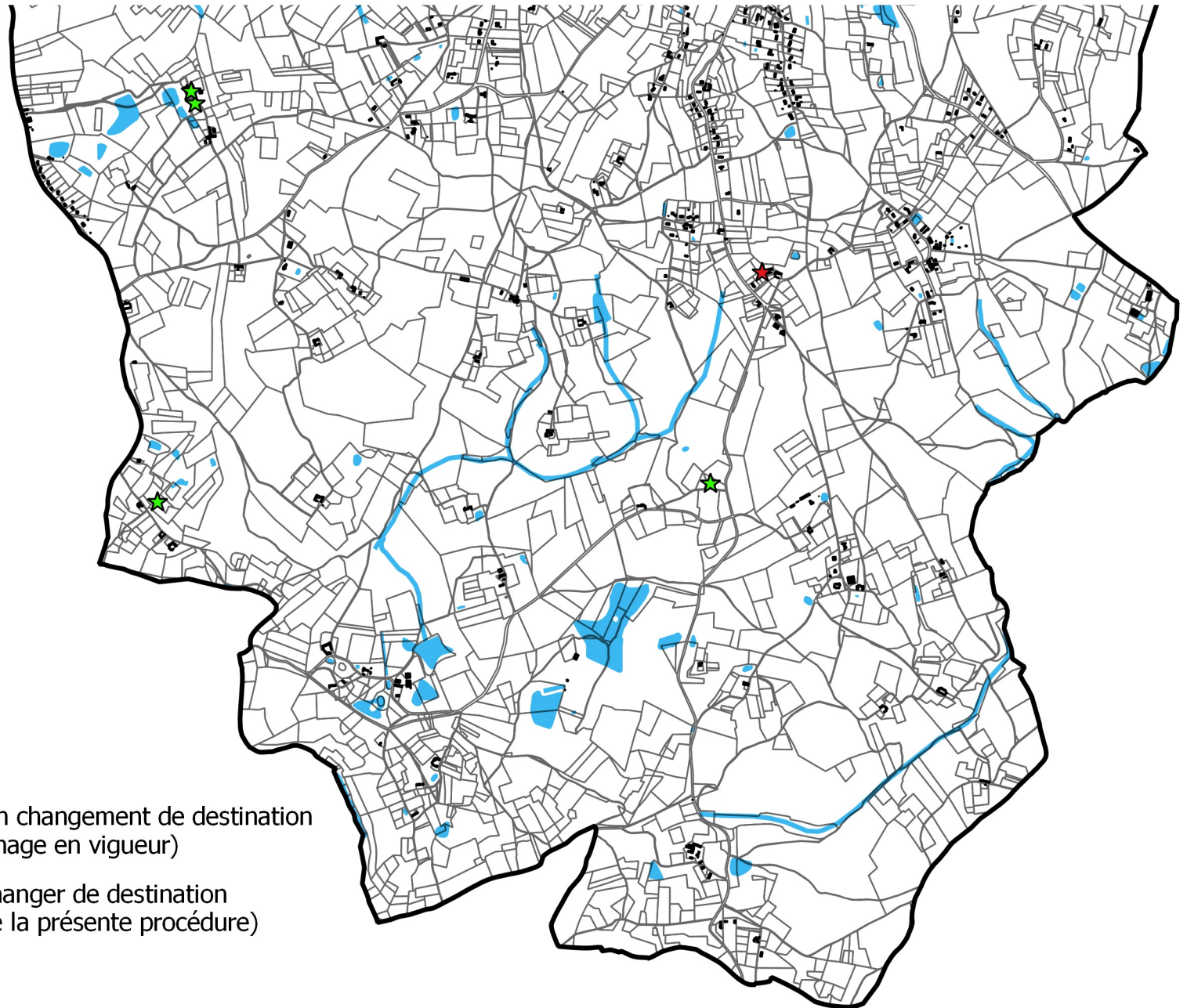
- ★ Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (déjà identifié au plan de zonage en vigueur)
- ★ Bâtiments susceptibles de changer de destination (répertoriés dans le cadre de la présente procédure)



🕒 1:25 000

VI - IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Localisation des changements de destination, partie Sud de Marsaneix



- ★ Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (déjà identifié au plan de zonage en vigueur)
- ★ Bâtiments susceptibles de changer de destination (répertoriés dans le cadre de la présente procédure)

🕒 1:25 000

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 (diff usé 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.

7.1. 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.

Par ailleurs, la possibilité d'ouvrir le champ du changement de destination uniquement au niveau des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage en zone N et A, et ayant un intérêt architectural et / ou patrimonial, peut permettre la réalisation d'une opération de renouvellement au sein d'un espace

déjà urbanisé et par conséquent, contribuer indirectement à l'effort de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.

Pour rappel, le changement de destination est 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, permettant de valider le projet de changement de destination et attestant de sa non compromission avec l'activité agricole.

7.2. 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 destina-

tion 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.

7.3. Incidences sur les nuisances.

La sélection des bâtiments situés en zone A et N ayant la possibilité de changer de destination s'est faite dans le respect des périmètres d'inconstructibilités liés aux ICPE (100 mètres) et aux stabulations (50 mètres) afin d'éviter quelconques nuisances et conflits de voisinage et d'usages.

7.4. Conclusion sur les incidences de la présente procédure de modification n°1.

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 an-

nexes 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.

- inventorie les bâtiments isolés, en cours de délabrement, et parfois à l'abandon, à réhabiliter (changement de destination) induisant un impact positif sur le paysage et l'environnement.
- la désignation de bâtiments susceptibles 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.
- a permis de supprimer la quasi-totalité des STECAL (zones Ah, Nh) puisque non justifiable à titre exceptionnelle (Loi ALUR). En effet, le rapport de présentation du PLU de Marsaneix précise que l'indice « h » relatif à l'existence de constructions isolés, a été instauré :
 - en zone A, pour permettre un développement très mesuré (extension de l'existant et construction annexe) mais en aucun cas la réalisation de construction nouvelle.
 - en zone N, pour autoriser des constructions nouvelles et conforter l'urbanisation existante par une extension mesurée des hameaux.

En outre, la construction d'annexe et extension pour maison d'habitation étant autorisé en zone N et A et encadré strictement par le code de l'urbanisme

(loi Macron), la suppression de la totalité des zones Ah ne remet donc pas en cause la finalité du projet de PLU.

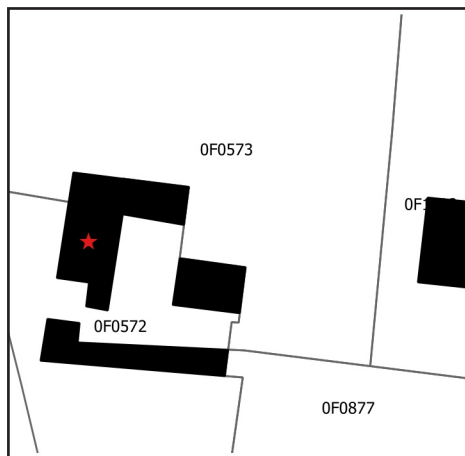
Six STECAL (zone Nh) ont été maintenus et autorisent les constructions nouvelles à usage d'habitation. Ils ont été conservés puisqu'ils offrent, à minima, des possibilités de densification.

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

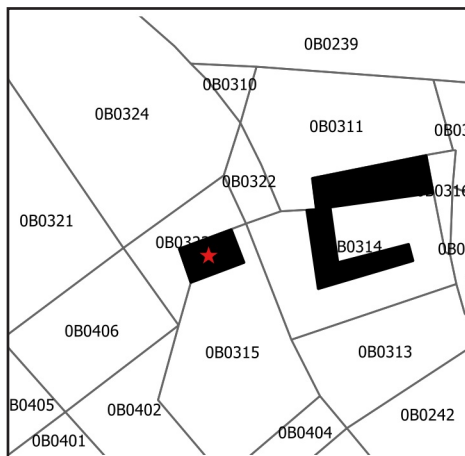
Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.

VIII - ANNEXE : FICHES DESCRIPTIVES

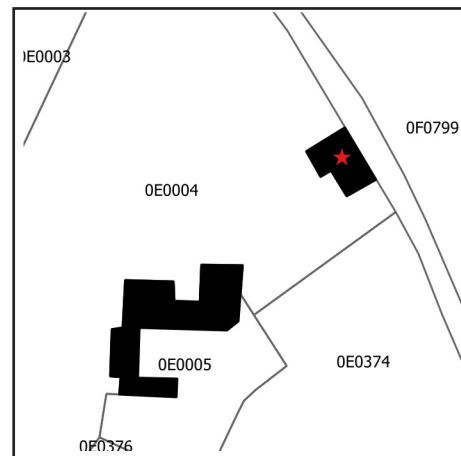
Sont présentées ci-après les fiches descriptives des bâtiments susceptibles de changer de destination (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) désignés dans le cadre de la présente procédure :



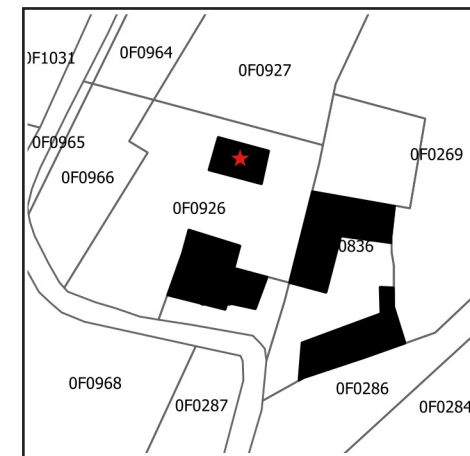
- ♦ **Lieu-dit :** La Berthomarie.
- ♦ **Référence cadastrale du bâtiment :** F572.
- ♦ **Description sommaire :** Ancienne grange agricole.
- ♦ **Classement dans le PLU :** zone N.



- ♦ **Lieu-dit :** Les Bonneix.
- ♦ **Référence cadastrale du bâtiment :** B315.
- ♦ **Description sommaire :** Ancienne grange agricole.
- ♦ **Classement dans le PLU :** zone N.



- ♦ **Lieu-dit :** Le Bos de Portas.
- ♦ **Référence cadastrale du bâtiment :** E4.
- ♦ **Description sommaire :** Ancienne grange agricole.
- ♦ **Classement dans le PLU :** zone N.



- ♦ **Lieu-dit :** La Chambéronie.
- ♦ **Référence cadastrale du bâtiment :** F926.
- ♦ **Description sommaire :** Ancien séchoir à tabac.
- ♦ **Classement dans le PLU :** zone N.

