



Bureau d'étude et de maîtrise d'œuvre

Environnement
Assainissement
Urbanisme
Déchets
Agriculture



Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

ANNEXES



Mensignac – Vue aérienne - Géoportail

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/2/08



Monsieur le Maire

SESAER n° FM/ 8 625

Février 2008

SIÈGE SOCIAL et AGENCE CENTRE- OUEST

10 Rue St Nicolas 79 120 LEZAY

Tél. : 05-49-29-23-23 – Télécopie : 05-49-29-23-24

Courriel : info@sesaer.fr

SAS au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.



Périgueux, le 25 juin 2007

direction
départementale
de l'Équipement
Dordogne

**Plan local d'Urbanisme (PLU)
de Mensignac
Révision simplifiée
prescrite le 30 novembre 2006**

Unité Territoriale,
Vallée de l'Isle

**Procès verbal de la réunion pour examen conjoint
des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
le jeudi 21 Juin 2007**

Participants (cf. feuille de présence annexée) :

Excusés :

- Le SDIS
- La DREA
- La DRIRE
- La DRAC
- Le bureau d'études SESAER (arrêt maladie)

Après l'accueil des participants par M. le maire qui précise quelques éléments de contexte de la révision simplifiée du PLU. Il présente les secteurs concernés par les changements prévus au PLU.

(Le dossier correspondant a été transmis avant la présente réunion).

1 - « Les Gounies »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt rappelle qu'en limite de massif boisé, le propriétaire de la maison est tenu de débroussailler sur une distance de 50 m à partir de son habitation.

Rue de l'Amiral Courbet
24110 St Astier
téléphone :
05.53.54.03.65
télécopie :
05.53.03.67.71
mél DDE-24
@equipement.gouv.fr

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

2 - « Les Grelets »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH ;

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La DDAF rappelle comme pour les Gounies l'obligation de débroussaillage.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

3- « Lavaud Nord »

Secteur au nord ouest de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

2 maisons se situent au sein de ce secteur, leur CU avaient été délivrés sous le règlement POS.

Dans la continuité de ces 2 maisons, M. le maire demande de rajouter la parcelle jusqu'au chemin rural.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les réseaux existants ont la capacité suffisante.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone tout en demandant à ce que la constructibilité se limite au chemin rural afin d'éviter un effet linéaire.

4 - « Les Enclos »

Secteur situé au Nord Ouest de la commune, en zone A au PLU, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout évitant le mitage).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le Conseil Général demande comment se fera l'accès.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce nouveau zonage.

Le Conseil Général demande toutefois à ce que l'accès se fasse sur le chemin rural. _

5 - « Grands Champs »

Secteur situé au Nord du Bourg, Secteur avec une trame d'espace boisé. C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

1* C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les PPA donnent un avis favorable pour cette rectification.

6 - « Grands champs Sud »

Secteur au nord du Bourg, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

7 - « Les Conchoux »

Secteur au nord est de la commune, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Une pompe de relevage a été installée dans ce secteur.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone, toutefois en demandant à ce que l'urbanisation s'arrête là afin d'éviter un effet linéaire.

Le Conseil Général demande à ce que l'accès de la parcelle située en bord du chemin rural se fasse sur ce dernier.

8 - « Centre Bourg »

Secteur à l'ouest du centre bourg, prévu en UB (actuellement en N). Ce sont des jardins de bâtis.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le conseil général appelle l'attention que ce secteur en centre bourg se situe sur la RD 109 qui est de 4° catégorie.

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

9 – « Le Moulin à Vent Nord »

Secteur à l'ouest de la commune, prévu en 1AU (actuellement) en A et extension de la zone 1AU.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

L'assainissement est non collectif.

Le conseil général demande où se fera la sortie ?

M. le maire répond qu'elle se fera sur la propriété de devant (ensemble appartenant au même propriétaire).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

10 - « Les Chevrons Est », « maison Neuve », « Tantaloup Sud », « Fort Tuiller Est », « Pierrefiche », « Haute Gardie-Sud », « les Chabannes », « Laveyssière », « Le Verrier », « la Planche-Ouest », « les Argiloux ».

Secteurs situés, en zone A au PLU actuel, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage. Toutefois il est demandé qu'à « Fort Tuiller Est, la zone NH se rapproche un peu plus vers le bâti.

11 – « La Croze » :

Secteur situé au sud de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les PPA font remarquer que cette extension est située en ligne de crête et qu'elle est un peu étendue.

Toutefois, l'autre côté de la route est bâti sur la commune de Léguaillac de L'Auche.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Au vu du bâti situé de l'autre côté de la route, les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Les Chalards » :

Secteur situé au sud est de la commune, actuellement en NH mais prévu en UC vu l'étendue de la zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Combeconyère Nord » :

Secteur situé à l'est du bourg, prévu en 1AU (actuellement en A) extension de la zone 1AU. Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir du logement social. Le promoteur « Horizon habitat » a rencontré la DRPP pour l'accès sur la RD.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

14 – « Le Moulin à Vent sud » :

Secteur situé au sud est du bourg prévu en UB (actuellement en A)

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Il s'agit de mieux redéfinir la zone.

La DDE propose que la haie existante soit gardée lors d'éventuelles constructions.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

15 – « La Planche-Ouest » :

Secteur situé au sud du bourg, prévu en 1AU (actuellement en 2AU).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les réseaux sont en périphéries de cette zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

INFORMATIONS :

➤ La commune doit effectuer une demande de dérogation à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, auprès du Préfet, accompagnée d'une note justificative.

La chargée de mission pour la planification

E. Girard.

05 53 03 66 10



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION ÉQUIPEMENT DORDOGNE

22 JAN. 2008

N° ARRIVÉE

PRÉFECTURE DE LA DORDOGNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA
DORDOGNE

Périgueux, le 21 JAN. 2008

LE PRÉFET DE LA DORDOGNE

à

SAUHV/Aménagement et
Planification
Affaire suivie par :
Alain BOUYSSOU

☎ : 05 53 03 65 47

✉ : 05 53 03 66 10

Alain.bouysou@direction-equipement.dordogne.fr

Monsieur le Maire de Mensignac

Mairie

24350 MENSIGNAC

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dérogation à l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.
Révision simplifiée.

Conformément aux dispositions de l'article cité en objet, vous avez sollicité mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles lors de la révision simplifiée du PLU de votre commune ainsi que pour corriger une erreur matérielle en supprimant un espace boisé classé créé par erreur.

Cet accord doit être donné après avis de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ainsi que de la Chambre d'Agriculture.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous faire savoir que cette commission a rendu un avis favorable sans réserve à votre projet lors de sa séance en date du 23 octobre dernier.

La Chambre d'Agriculture qui a été consultée conformément aux dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme a formulé également un avis favorable.

En conséquence, je vous confirme mon accord pour la poursuite de la procédure applicable en vue de l'approbation de votre document d'urbanisme.

Une copie de la présente lettre est à annexer au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,
Séraphie BROCAS

Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Dossier de demande de dérogation Art. L 122-2 du code de l'urbanisme

NOTICE JUSTIFICATIVE



Monsieur le Maire

Rappel de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

[...]

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

[...]

Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1er juillet 2002. »

Composition de ce dossier

Le dossier de demande de dérogation ci-joint comporte :

- Les motivations et objectifs de la révision
- Les modifications apportées au zonage du PLU initial :
 - o plan de zonage faisant apparaître les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation
 - o définition des secteurs
 - o tableau récapitulatif du zonage
- Les incidences de ces ouvertures au regard :
 - o des communes voisines
 - o de l'environnement
 - o des activités agricoles

1. MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1.1. Exposé des motifs de la révision

Le plan local d'urbanisme de Mensignac a été prescrit le 28 juin 2002 par délibération du conseil municipal et approuvé le 31 mars 2006.

C'est dans un contexte de :

- volonté de conforter l'accueil de populations (logements sociaux notamment)
- volonté d'établir un PLU juste et équitable sur le territoire agricole
- volonté de corriger des erreurs matérielles pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser

que la municipalité a décidé de réaliser une première révision simplifiée de son PLU.

1.2. Objectifs retenus

La présente révision simplifiée concerne le zonage du PLU qu'il convient de faire évoluer au niveau de certains secteurs Nh (partie de hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles – de façon limitée- en raison de l'évolution récente de son bâti) et de certaines zones U ou AU.

Ces évolutions sont motivées par des objectifs de meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement et pour concevoir un document d'urbanisme juste et équitable pour l'ensemble de la population mensignacoise. Ainsi, la révision, objet de ce dossier, porte sur la correction d'erreurs matérielles de tracé du règlement graphique réalisé lors de l'élaboration du PLU.

Pour un besoin en matière de logements sociaux exprimé au PADD

Le secteur de Combecouyère nord, situé au nord-est du bourg fait l'objet d'un projet de logements sociaux, déjà identifié au PLU. Toutefois, le règlement graphique du PLU classe cette zone en N en non en zone à urbaniser.

L'objectif de la révision est de favoriser la réalisation de ce projet en procédant au classement du secteur en zone 1AU.

Pour un document d'urbanisme juste et équitable sur le territoire agricole

Lors de la réalisation du PLU en 2006, un certain nombre de hameaux et écarts participant à l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitats en milieu rural) ont fait l'objet d'une attention particulière au projet d'aménagement et de développement durable par une identification de secteur à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien. De plus, le PADD annonçait que les hameaux où l'urbanisation récente est déjà présente et ne porte préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront une extension mesurée de leur urbanisation. Il prescrivait enfin une analyse de chacune des

exploitations communales et une étude du zonage à adopter pour chacune d'entre elles, soit un classement en zone Nh.

Le règlement de la zone Nh permet en effet, sous certaines conditions :

- les constructions nouvelles
- les réfections d'anciens bâtiments agricoles
- les extensions des constructions et activités existantes
- les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...)

Cependant, il est apparu qu'au niveau du zonage du PLU, des écarts et hameaux n'ont pas fait l'objet d'un zonage adapté ou qu'il convient de corriger le zonage réalisé pour mieux répondre aux préoccupations soulevées en particulier au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aussi, un certain nombre d'habitation de tiers (maisons individuelles en milieu rural dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole) en espace agricole n'ont donc pas de possibilité de faire évoluer leur habitation alors que les parcelles d'autres propriétaires dans le même cas ont bénéficié d'un zonage spécifique (Nh). Le règlement de la zone Nh autorise en effet les constructions nouvelles sous certaines conditions alors que le règlement de la zone A n'autorise que des constructions liées à l'activité agricole.

La recherche d'un projet équitable sur l'ensemble du territoire communal et d'une parfaite lisibilité du document graphique sont donc un deuxième objectif de la révision simplifiée n° 1 du PLU de Mensignac. Il convient alors de corriger ces erreurs de zonage, sans incidence sur le PADD mais qui engendrent une légère modification de la superficie des zones dont celle de l'espace agricole.

Pour la correction d'erreurs matérielles

Le zonage de quelques zones urbaines et à urbaniser au niveau du centre- bourg et de certaines extensions récentes de l'urbanisation mérite d'être corrigé pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser dans leur ensemble.

L'objectif de la révision simplifiée est par conséquent de corriger les erreurs matérielles du dossier d'élaboration du PLU afin de disposer d'un document graphique, opposable au tiers, cohérent et d'une parfaite lisibilité en gommant les maladresses du premier tracé du zonage.

La révision simplifiée ne porte que sur le règlement graphique du PLU.

Il est à noter que le règlement fait l'objet d'une modification du PLU en son article 1AU4 (enquête publique conjointe).

2. SECTEURS GEOGRAPHIQUES DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION

2.1. Planche graphique

Voir pages suivantes

2.2. Définition des secteurs

Les secteurs géographiques destinés ouverts à l'urbanisation ou à être ouverts à l'urbanisation sont des zones qui étaient protégés en espaces naturels ou agricoles au PLU.

Ces secteurs sont présentés sur le plan ci-annexé.

On distingue 23 zones :

| Lieu-dit | Nouveau zonage | Commentaires | |
|--------------------------------|----------------|--|--|
| Les Gounies | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2470 m ² | dans le prolongement ouest de la zone Nh. correction du tracé initial du zonage pour répondre au PADD, ce secteur étant identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent ». |
| Les Grelets | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4600 m ² | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Agrandissement de la zone Nh pour dégager un léger potentiel de constructibilité et éviter ainsi la disparition du caractère de ce hameau identifié en « enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien » au PADD. |
| Lavaud nord | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 5400 m ² | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Extension de la zone Nh pour prendre en compte 2 habitations nouvelles et dégager un léger potentiel en entrée ouest du hameau |
| Les Enclos | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 11790 m ² | à proximité de la RD 710, au nord est de la commune Zonage en Nh des habitations hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions (avec annexes), caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage » |
| Grand Champ et Grand Champ Sud | UC | Localisation : Motivation : Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 10400 m ² | Centre du hameau de Grand champ Suppression de la trame EBC, aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté. Centre du hameau de Grand champ définir une entrée de village homogène de part et d'autre de la voie et éviter un risque de perception isolé à long terme. Secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD |

| | | | |
|---|-----|---|--|
| Les Conchoux | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 10200 m ² | dans le prolongement sud est de la zone UC secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD. Réseau désormais suffisant avec installation récente d'une pompe de relevage |
| Centre-Bourg | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 2200 m ² | Petite zone entre zone UA et UB au cœur du centre bourg Lien entre zone UB et UA. Prolongement « de bon sens » de la zone UB. |
| Le Moulin à Vent Sud | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone UB simplification du zonage et initiation d'une urbanisation « en épaisseur » |
| Les Chevrons est | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 7100 m ² | Village des Chevrons est, à l'ouest de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. Eviter le mitage |
| Maison neuve Tantaloup sud Fort-Tuilier est Pierrefiche Haute Gardie sud Les Chabannes Laveyssière | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 25270 m ² | Ensemble d'écarts et villages à l'ouest de la commune Autorisation de constructions hors activité agricole pour permettre la création d'un petit flot de constructions d'annexes, caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage ». Meilleure lisibilité du règlement graphique |
| Les Chalards | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement Nh : 37560 m ² | Ensemble de la zone anciennement Nh des Chalards Zone de développement correspondant davantage au règlement de la zone UC |
| Le Verrier | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2800 m ² | Village à l'ouest de la commune Correction du zonage car permis de construire accordé. Pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage |
| La Croze | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 6200 m ² | Nord est de la commune, en limite de commune avec la commune de Léguillac de l'Auche Village à cheval sur Mensignac et Léguillac, où ce village est bâti. |
| Combecouyère nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 9000 | dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU conformément au schéma d'orientation d'aménagement inséré au dossier d'élaboration du PLU. Secteur objet d'un projet de logements sociaux |

| | | | |
|--------------------------|-----|---|---|
| La Brandisset | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Village de La Brandisset, à l'est de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. |
| Le Moulin à vent nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4800 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU afin d'établir un projet d'aménagement ne privilégiant pas des constructions en linéaire. |
| La Planche Ouest | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 9300 m ² | dans le prolongement de la zone 1AU, au sud est du bourg Correction d'une erreur matérielle commise lors de la réalisation du PLU. Autorisation de constructions (annexes) et dévolution de l'habitat hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions, dans le prolongement et à proximité de zone 1AU. |

2.3. Tableau récapitulatif du zonage

| <i>Zones du PLU</i> | <i>Superficies au PLU en hectares</i> | <i>Superficies suite à la révision simplifiée n°1</i> | <i>Evolution</i> |
|------------------------------------|---|---|------------------|
| UA | 4,4 | 4,4 | |
| UB | 47,5 | 48,1 | + 0,6 |
| UC | 29,4 | 35,2 | + 5,8 |
| UY | 2,7 | 2,7 | |
| UE | 8,6 | 8,6 | |
| Total des zones urbaines | 92,6 | 99 | + 6,4 |
| 1 AU | 21,6 | 23 | + 1,4 |
| 2 AU | 17,3 | 17,3 | |
| Total des zones à urbaniser | 38,9 | 40,3 | + 1,4 |
| A | 1412 | 1402 | - 10 |
| Total de la zone agricole | 1412 | 1402 | - 10 |
| N | 1016,1 | 1014 | - 2,1 |
| Nh | 48,4 | 52,7 | + 4,3 |
| Total des zones naturelles | 1064,5 | 1066,7 | + 2,2 |
| | | | |
| | | | |
| Surface Totale | 2608 | 2608 | |

10 hectares initialement classés en zone agricole sont aujourd'hui dédiées à l'ouverture à l'urbanisation. L'impact global de ces zones urbaines, à urbaniser reste néanmoins modéré puisqu'avec un total de 192 ha de zones classées U, AU et Nh, **les espaces protégés classés en zone A et N représentent 92,6 % du territoire communal** contre 93,1 % avant la révision, soit une évolution de - 0,5 %.

3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE DES ZONES ANCIENNEMENT NATURELLES OU AGRICOLES POUR LES COMMUNES VOISINES, L'ENVIRONNEMENT ET LES ACTIVITES AGRICOLES

3.1. Incidences sur les communes voisines

Les modifications du zonage objet de la première révision du PLU de Mensignac sont des corrections portant essentiellement sur de petites zones en secteur agricole ou naturel afin d'éviter tout effet de mitage tout en autorisant la construction d'annexes des bâtis des non agriculteurs.

Les modifications apportées ont donc peu d'incidences sur les communes avoisinantes. Pour la zone de Croze, la commune de Léguillac de l'Auche ayant également ouvert à l'urbanisation ce village à cheval entre les 2 communes, l'incidence de cette modification est positive pour cette collectivité.

L'ouverture de secteur à l'urbanisation en centre bourg ne présente pas également d'incidences directes ou indirectes sur les communes riveraines, puisqu'il s'agit de légère extension de zone préalablement définie au PLU.

En matière de réseaux, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le bourg sont desservies à leurs abords immédiats. Si tel n'est pas le cas (zone 1AU de Combecouyère nord), ils seront pris en charge par la commune. Les réseaux internes aux opérations seront financés par les aménageurs ; il n'y aura donc pas de charges financières supplémentaires incombant aux communes riveraines.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient pour les communes riveraines

3.2. Incidences sur l'environnement

La préservation du capital écologique est un atout de développement durable de la commune.

A l'exception de la suppression d'un secteur EBC à Gandchamps, puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle (aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté), les EBC ont été maintenus et peu de secteurs à vocation constructible ont été ouverts aux abords des bois. En cas d'ouverture à l'urbanisation de zones aux abords de massifs boisés (les Gounies et Les Grelets), le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m. du massif boisé, lors du permis de construire. Ceci traduit la volonté municipale de préserver la biodiversité de ces boisements.

Les modifications ne portent pas atteintes à la ZNIEFF de type 1 n° 2100 « Forêt de la Faye », aucune extension de secteur constructible ayant été ouverte. Seul a été zoné l'existant en Nh par rapport au PLU, pour autoriser des constructions d'annexes.

Aucune nouvelle zone urbaine n'a également été créée dès lors qu'elle ne s'appuyait pas sur un bâti existant

Dans le choix des ouvertures de zones, afin de minimiser les incidences sur l'environnement, il a été choisi de privilégier les secteurs où l'assainissement collectif est réalisable ou où les sols sont favorables à l'assainissement individuel.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait la pérennisation d'un environnement de qualité.

3.3. Incidences sur l'agriculture

Dans le PADD, la municipalité a affirmé son intention de :

- conserver l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitat en milieu rural) en identifiant de secteurs à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâtis anciens ;
- mener une politique d'urbanisation mesurée pour les hameaux à l'urbanisation récente sans porter préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue.

L'enjeu défini, la municipalité complétait sa réflexion dans les objectifs à atteindre pour y parvenir en souhaitant adopter un règlement adapté pour chacune, soit un classement en zone Nh (essentiellement pour autoriser les annexes).

Aussi, la révision simplifiée s'est attachée à compléter l'étude du PLU suivant les orientations arrêtées et rappelées ci-dessus, soit le pastillage en Nh de bâtis des non agriculteurs.

L'activité agricole est donc préservée. Les zones agricoles devenues zones constructibles ne représentent qu'un très faible pourcentage des terres cultivées : 0,7 %. Les accès aux exploitations ne sont pas touchés.

La chambre d'agriculture, présente aux différentes réunions, n'a pas exprimé de remarques quant aux modifications apportées au PLU et est favorable au nouveau zonage.

Conclusions : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait l'activité agricole présente sur la commune.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

| | |
|-------------|----|
| en exercice | 15 |
| présents | 11 |
| votants | 13 |
| pouvoirs | 02 |

L'an deux mil six

Le trente et un mars à 20 h 45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac

Dûment convoqué le 21 mars 2006, s'est réuni en session

Ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Marc de LAPPARENT, Maire.

Présents : MM Marc de LAPPARENT Maire, EYTIER Guy, LAFFOREST Guy, FRADIN Laurent, adjoints, M. MAGAUD Alain, Mme GALBOURDIN Paulette, Mme CARRET Françoise, SUBRENAT Jean, Mme BROUILLET Josette, GUILLEE Miguel, M. ROUX Robert.

ABSENTS EXCUSES :

M. TURBAN Stéphane ayant donné pouvoir à madame CARRET,
M CUMENAL Pierre ayant donné pouvoir à monsieur EYTIER,
M. VAUBOURGOIN Jean-François

Absente : Mme ROUSSEAU Brigitte.

Secrétaire de séance : M. Miguel GUILLEE

OBJET :

APPROBATION DE
LA REVISION DU
PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS AVEC
TRANSFORMATION
EN PLU.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) destiné à remplacer le POS applicable, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Il présente les corrections retenues pour prendre en compte les résultats de ladite enquête.

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.123-10, L.123-12, L.123-13, L.123-19, R.123-24 et R.123-25 ;

VU la délibération en date du 28/06/2002 mettant en révision le POS approuvé le 29/08/1996, prescrivant sa transformation en PLU, et fixant les modalités de la concertation avec la population comme prévu par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 30/08/2005 arrêtant le projet de PLU, et approuvant le bilan de la concertation précitée ;

VU les avis des personnes publiques associées jointes au dossier de l'enquête publique, notamment les observations de Monsieur le Préfet de la Dordogne, complétées des dispositions à leur prise en compte ;

VU l'arrêté municipal en date du 29/12/2005 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU ;

.../...

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 08/03/2006 ;

VU le compte rendu de la réunion d'examen des résultats de l'enquête publique tenue le 17/03/2006 ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique ont justifié que quelques modifications mineures du projet de PLU ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, décide : par 12 VOIX POUR et 1 VOIX CONTRE

- d'approuver le dossier de PLU destiné à remplacer le POS applicable tel qu'il est annexé à la présente,

Par conséquent :

- la présente délibération accompagnée du dossier de PLU qui lui est annexé sera transmise au Préfet de la Dordogne,
- la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal désigné ci-après :

LA DORDOGNE LIBRE

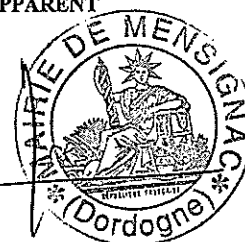
- Le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans un délai de un mois suivant sa réception par le Préfet de la Dordogne, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU approuvé, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

*Ainsi fait, et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Aux registres sont les signatures
Pour copie conforme,*

Le Maire,
Marc de LAPPARENT



Le Maire, soussigné, certifie sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire de cet acte.
Fait à MENSIGNAC le **9 4 AVR. 2006**
Le Maire,



Bureau d'étude et de maîtrise d'œuvre

Environnement
Assainissement
Urbanisme
Déchets
Agriculture



Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

ANNEXES



Mensignac – Vue aérienne - Géoportail

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/2/08



Monsieur le Maire

SESAER n° FM/ 8 625

Février 2008

SIÈGE SOCIAL et AGENCE CENTRE- OUEST

10 Rue St Nicolas 79 120 LEZAY

Tél. : 05-49-29-23-23 – Télécopie : 05-49-29-23-24

Courriel : info@sesaer.fr

SAS au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.fr



Périgueux, le 25 juin 2007

direction
départementale
de l'Équipement
Dordogne

**Plan local d'Urbanisme (PLU)
de Mensignac
Révision simplifiée
prescrite le 30 novembre 2006**

Unité Territoriale,
Vallée de l'Isle

**Procès verbal de la réunion pour examen conjoint
des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
le jeudi 21 Juin 2007**

Participants (cf. feuille de présence annexée) :

Excusés :

- Le SDIS
- La DREA
- La DRIRE
- La DRAC
- Le bureau d'études SESAER (arrêt maladie)

Après l'accueil des participants par M. le maire qui précise quelques éléments de contexte de la révision simplifiée du PLU. Il présente les secteurs concernés par les changements prévus au PLU.

(Le dossier correspondant a été transmis avant la présente réunion).

1 - « Les Gounies »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt rappelle qu'en limite de massif boisé, le propriétaire de la maison est tenu de débroussailler sur une distance de 50 m à partir de son habitation.

Rue de l'Amiral Courbet
24110 St Astier
téléphone :
05.53.54.03.65
télécopie :
05.53.03.67.71
mél DDE-24
@equipement.gouv.fr

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

2 - « Les Grelets »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH ;

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La DDAF rappelle comme pour les Gounies l'obligation de débroussaillage.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

3- « Lavaud Nord »

Secteur au nord ouest de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

2 maisons se situent au sein de ce secteur, leur CU avaient été délivrés sous le règlement POS.

Dans la continuité de ces 2 maisons, M. le maire demande de rajouter la parcelle jusqu'au chemin rural.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les réseaux existants ont la capacité suffisante.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone tout en demandant à ce que la constructibilité se limite au chemin rural afin d'éviter un effet linéaire.

4 - « Les Enclos »

Secteur situé au Nord Ouest de la commune, en zone A au PLU, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout évitant le mitage).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le Conseil Général demande comment se fera l'accès.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce nouveau zonage.

Le Conseil Général demande toutefois à ce que l'accès se fasse sur le chemin rural. _

5 - « Grands Champs »

Secteur situé au Nord du Bourg, Secteur avec une trame d'espace boisé. C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

1* C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les PPA donnent un avis favorable pour cette rectification.

6 - « Grands champs Sud »

Secteur au nord du Bourg, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

7 - « Les Conchoux »

Secteur au nord est de la commune, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Une pompe de relevage a été installée dans ce secteur.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone, toutefois en demandant à ce que l'urbanisation s'arrête là afin d'éviter un effet linéaire.

Le Conseil Général demande à ce que l'accès de la parcelle située en bord du chemin rural se fasse sur ce dernier.

8 - « Centre Bourg »

Secteur à l'ouest du centre bourg, prévu en UB (actuellement en N). Ce sont des jardins de bâtis.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le conseil général appelle l'attention que ce secteur en centre bourg se situe sur la RD 109 qui est de 4° catégorie.

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

9 – « Le Moulin à Vent Nord »

Secteur à l'ouest de la commune, prévu en 1AU (actuellement) en A et extension de la zone 1AU.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

L'assainissement est non collectif.

Le conseil général demande où se fera la sortie ?

M. le maire répond qu'elle se fera sur la propriété de devant (ensemble appartenant au même propriétaire).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

10 - « Les Chevrons Est », « maison Neuve », « Tantaloup Sud », « Fort Tuiller Est », « Pierrefiche », « Haute Gardie-Sud », « les Chabannes », « Laveyssière », « Le Verrier », « la Planche-Ouest », « les Argiloux ».

Secteurs situés, en zone A au PLU actuel, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage. Toutefois il est demandé qu'à « Fort Tuiller Est, la zone NH se rapproche un peu plus vers le bâti.

11 – « La Croze » :

Secteur situé au sud de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les PPA font remarquer que cette extension est située en ligne de crête et qu'elle est un peu étendue.

Toutefois, l'autre côté de la route est bâti sur la commune de Léguaillac de L'Auche.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Au vu du bâti situé de l'autre côté de la route, les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Les Chalards » :

Secteur situé au sud est de la commune, actuellement en NH mais prévu en UC vu l'étendue de la zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Combeconyère Nord » :

Secteur situé à l'est du bourg, prévu en 1AU (actuellement en A) extension de la zone 1AU. Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir du logement social. Le promoteur « Horizon habitat » a rencontré la DRPP pour l'accès sur la RD.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

14 – « Le Moulin à Vent sud » :

Secteur situé au sud est du bourg prévu en UB (actuellement en A)

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Il s'agit de mieux redéfinir la zone.

La DDE propose que la haie existante soit gardée lors d'éventuelles constructions.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

15 – « La Planche-Ouest » :

Secteur situé au sud du bourg, prévu en 1AU (actuellement en 2AU).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les réseaux sont en périphéries de cette zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

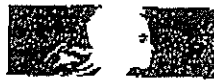
INFORMATIONS :

➤ La commune doit effectuer une demande de dérogation à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, auprès du Préfet, accompagnée d'une note justificative.

La chargée de mission pour la planification

E. Girard.

05 53 03 66 10



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION ÉQUIPEMENT DORDOGNE

22 JAN. 2008

N° ARRIVÉE

PRÉFECTURE DE LA DORDOGNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA
DORDOGNE

Périgueux, le 21 JAN. 2008

LE PRÉFET DE LA DORDOGNE

à

SAUHV/Aménagement et
Planification
Affaire suivie par :
Alain BOUYSSOU

☎ : 05 53 03 65 47
✉ : 05 53 03 66 10
Alain.bouysou@equipement.dordogne.fr

Monsieur le Maire de Mensignac
Mairie
24350 MENSIGNAC

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Dérogation à l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.
Révision simplifiée.

Conformément aux dispositions de l'article cité en objet, vous avez sollicité mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles lors de la révision simplifiée du PLU de votre commune ainsi que pour corriger une erreur matérielle en supprimant un espace boisé classé créé par erreur.

Cet accord doit être donné après avis de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ainsi que de la Chambre d'Agriculture.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous faire savoir que cette commission a rendu un avis favorable sans réserve à votre projet lors de sa séance en date du 23 octobre dernier.

La Chambre d'Agriculture qui a été consultée conformément aux dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme a formulé également un avis favorable.

En conséquence, je vous confirme mon accord pour la poursuite de la procédure applicable en vue de l'approbation de votre document d'urbanisme.

Une copie de la présente lettre est à annexer au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet de la Dordogne,
Sophie BROCAS

Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Dossier de demande de dérogation Art. L 122-2 du code de l'urbanisme

NOTICE JUSTIFICATIVE



Monsieur le Maire

Rappel de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

[...]

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

[...]

Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1er juillet 2002. »

Composition de ce dossier

Le dossier de demande de dérogation ci-joint comporte :

- Les motivations et objectifs de la révision
- Les modifications apportées au zonage du PLU initial :
 - o plan de zonage faisant apparaître les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation
 - o définition des secteurs
 - o tableau récapitulatif du zonage
- Les incidences de ces ouvertures au regard :
 - o des communes voisines
 - o de l'environnement
 - o des activités agricoles

1. MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1.1. Exposé des motifs de la révision

Le plan local d'urbanisme de Mensignac a été prescrit le 28 juin 2002 par délibération du conseil municipal et approuvé le 31 mars 2006.

C'est dans un contexte de :

- volonté de conforter l'accueil de populations (logements sociaux notamment)
- volonté d'établir un PLU juste et équitable sur le territoire agricole
- volonté de corriger des erreurs matérielles pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser

que la municipalité a décidé de réaliser une première révision simplifiée de son PLU.

1.2. Objectifs retenus

La présente révision simplifiée concerne le zonage du PLU qu'il convient de faire évoluer au niveau de certains secteurs Nh (partie de hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles – de façon limitée- en raison de l'évolution récente de son bâti) et de certaines zones U ou AU.

Ces évolutions sont motivées par des objectifs de meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement et pour concevoir un document d'urbanisme juste et équitable pour l'ensemble de la population mensignacoise. Ainsi, la révision, objet de ce dossier, porte sur la correction d'erreurs matérielles de tracé du règlement graphique réalisé lors de l'élaboration du PLU.

Pour un besoin en matière de logements sociaux exprimé au PADD

Le secteur de Combecouyère nord, situé au nord-est du bourg fait l'objet d'un projet de logements sociaux, déjà identifié au PLU. Toutefois, le règlement graphique du PLU classe cette zone en N en non en zone à urbaniser.

L'objectif de la révision est de favoriser la réalisation de ce projet en procédant au classement du secteur en zone 1AU.

Pour un document d'urbanisme juste et équitable sur le territoire agricole

Lors de la réalisation du PLU en 2006, un certain nombre de hameaux et écarts participant à l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitats en milieu rural) ont fait l'objet d'une attention particulière au projet d'aménagement et de développement durable par une identification de secteur à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien. De plus, le PADD annonçait que les hameaux où l'urbanisation récente est déjà présente et ne porte préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront une extension mesurée de leur urbanisation. Il prescrivait enfin une analyse de chacune des

exploitations communales et une étude du zonage à adopter pour chacune d'entre elles, soit un classement en zone Nh.

Le règlement de la zone Nh permet en effet, sous certaines conditions :

- les constructions nouvelles
- les réfections d'anciens bâtiments agricoles
- les extensions des constructions et activités existantes
- les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...)

Cependant, il est apparu qu'au niveau du zonage du PLU, des écarts et hameaux n'ont pas fait l'objet d'un zonage adapté ou qu'il convient de corriger le zonage réalisé pour mieux répondre aux préoccupations soulevées en particulier au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aussi, un certain nombre d'habitation de tiers (maisons individuelles en milieu rural dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole) en espace agricole n'ont donc pas de possibilité de faire évoluer leur habitation alors que les parcelles d'autres propriétaires dans le même cas ont bénéficié d'un zonage spécifique (Nh). Le règlement de la zone Nh autorise en effet les constructions nouvelles sous certaines conditions alors que le règlement de la zone A n'autorise que des constructions liées à l'activité agricole.

La recherche d'un projet équitable sur l'ensemble du territoire communal et d'une parfaite lisibilité du document graphique sont donc un deuxième objectif de la révision simplifiée n° 1 du PLU de Mensignac. Il convient alors de corriger ces erreurs de zonage, sans incidence sur le PADD mais qui engendrent une légère modification de la superficie des zones dont celle de l'espace agricole.

Pour la correction d'erreurs matérielles

Le zonage de quelques zones urbaines et à urbaniser au niveau du centre- bourg et de certaines extensions récentes de l'urbanisation mérite d'être corrigé pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser dans leur ensemble.

L'objectif de la révision simplifiée est par conséquent de corriger les erreurs matérielles du dossier d'élaboration du PLU afin de disposer d'un document graphique, opposable au tiers, cohérent et d'une parfaite lisibilité en gommant les maladresses du premier tracé du zonage.

La révision simplifiée ne porte que sur le règlement graphique du PLU.

Il est à noter que le règlement fait l'objet d'une modification du PLU en son article 1AU4 (enquête publique conjointe).

2. SECTEURS GEOGRAPHIQUES DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION

2.1. Planche graphique

Voir pages suivantes

2.2. Définition des secteurs

Les secteurs géographiques destinés ouverts à l'urbanisation ou à être ouverts à l'urbanisation sont des zones qui étaient protégés en espaces naturels ou agricoles au PLU.

Ces secteurs sont présentés sur le plan ci-annexé.

On distingue 23 zones :

| Lieu-dit | Nouveau zonage | Commentaires | |
|--------------------------------|----------------|--|--|
| Les Gounies | Nh | Localisation : Motivation : | dans le prolongement ouest de la zone Nh. correction du tracé initial du zonage pour répondre au PADD, ce secteur étant identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent ». |
| | | Superficie anciennement A : 2470 m ² | |
| Les Grelets | Nh | Localisation : Motivation : | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Agrandissement de la zone Nh pour dégager un léger potentiel de constructibilité et éviter ainsi la disparition du caractère de ce hameau identifié en « enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien » au PADD. |
| | | Superficie anciennement A : 4600 m ² | |
| Lavaud nord | Nh | Localisation : Motivation : | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Extension de la zone Nh pour prendre en compte 2 habitations nouvelles et dégager un léger potentiel en entrée ouest du hameau |
| | | Superficie anciennement A : 5400 m ² | |
| Les Enclos | Nh | Localisation : Motivation : | à proximité de la RD 710, au nord est de la commune Zonage en Nh des habitations hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions (avec annexes), caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage » |
| | | Superficie anciennement A : 11790 m ² | |
| Grand Champ et Grand Champ Sud | UC | Localisation : Motivation : | Centre du hameau de Grand champ Suppression de la trame EBC, aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté. |
| | | Localisation : Motivation : | Centre du hameau de Grand champ définir une entrée de village homogène de part et d'autre de la voie et éviter un risque de perception isolé à long terme. Secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD |
| | | Superficie anciennement N : 10400 m ² | |

| | | | |
|---|-----|---|--|
| Les Conchoux | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 10200 m ² | dans le prolongement sud est de la zone UC secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD. Réseau désormais suffisant avec installation récente d'une pompe de relevage |
| Centre-Bourg | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 2200 m ² | Petite zone entre zone UA et UB au cœur du centre bourg Lien entre zone UB et UA. Prolongement « de bon sens » de la zone UB. |
| Le Moulin à Vent Sud | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone UB simplification du zonage et initiation d'une urbanisation « en épaisseur » |
| Les Chevrons est | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 7100 m ² | Village des Chevrons est, à l'ouest de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. Eviter le mitage |
| Maison neuve Tantaloup sud Fort-Tuilier est Pierrefiche Haute Gardie sud Les Chabannes Laveyssière | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 25270 m ² | Ensemble d'écarts et villages à l'ouest de la commune Autorisation de constructions hors activité agricole pour permettre la création d'un petit flot de constructions d'annexes, caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage ». Meilleure lisibilité du règlement graphique |
| Les Chalards | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement Nh : 37560 m ² | Ensemble de la zone anciennement Nh des Chalards Zone de développement correspondant davantage au règlement de la zone UC |
| Le Verrier | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2800 m ² | Village à l'ouest de la commune Correction du zonage car permis de construire accordé. Pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage |
| La Croze | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 6200 m ² | Nord est de la commune, en limite de commune avec la commune de Léguillac de l'Auche Village à cheval sur Mensignac et Léguillac, où ce village est bâti. |
| Combecouyère nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 9000 | dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU conformément au schéma d'orientation d'aménagement inséré au dossier d'élaboration du PLU. Secteur objet d'un projet de logements sociaux |

| | | | |
|-----------------------|-----|---|---|
| La Brandisset | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Village de La Brandisset, à l'est de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. |
| Le Moulin à vent nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4800 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU afin d'établir un projet d'aménagement ne privilégiant pas des constructions en linéaire. |
| La Planche Ouest | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 9300 m ² | dans le prolongement de la zone 1AU, au sud est du bourg Correction d'une erreur matérielle commise lors de la réalisation du PLU. Autorisation de constructions (annexes) et dévolution de l'habitat hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions, dans le prolongement et à proximité de zone 1AU. |

2.3. Tableau récapitulatif du zonage

| <i>Zones du PLU</i> | <i>Superficies au PLU en hectares</i> | <i>Superficies suite à la révision simplifiée n°1</i> | <i>Evolution</i> |
|------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------|
| UA | 4,4 | 4,4 | |
| UB | 47,5 | 48,1 | + 0,6 |
| UC | 29,4 | 35,2 | + 5,8 |
| UY | 2,7 | 2,7 | |
| UE | 8,6 | 8,6 | |
| Total des zones urbaines | 92,6 | 99 | + 6,4 |
| 1 AU | 21,6 | 23 | + 1,4 |
| 2 AU | 17,3 | 17,3 | |
| Total des zones à urbaniser | 38,9 | 40,3 | + 1,4 |
| A | 1412 | 1402 | - 10 |
| Total de la zone agricole | 1412 | 1402 | - 10 |
| N | 1016,1 | 1014 | - 2,1 |
| Nh | 48,4 | 52,7 | + 4,3 |
| Total des zones naturelles | 1064,5 | 1066,7 | + 2,2 |
| | | | |
| | | | |
| Surface Totale | 2608 | 2608 | |

10 hectares initialement classés en zone agricole sont aujourd'hui dédiées à l'ouverture à l'urbanisation. L'impact global de ces zones urbaines, à urbaniser reste néanmoins modéré puisqu'avec un total de 192 ha de zones classées U, AU et Nh, **les espaces protégés classés en zone A et N représentent 92,6 % du territoire communal** contre 93,1 % avant la révision, soit une évolution de - 0,5 %.

3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE DES ZONES ANCIENNEMENT NATURELLES OU AGRICOLES POUR LES COMMUNES VOISINES, L'ENVIRONNEMENT ET LES ACTIVITES AGRICOLES

3.1. Incidences sur les communes voisines

Les modifications du zonage objet de la première révision du PLU de Mensignac sont des corrections portant essentiellement sur de petites zones en secteur agricole ou naturel afin d'éviter tout effet de mitage tout en autorisant la construction d'annexes des bâtis des non agriculteurs.

Les modifications apportées ont donc peu d'incidences sur les communes avoisinantes. Pour la zone de Croze, la commune de Léguillac de l'Auche ayant également ouvert à l'urbanisation ce village à cheval entre les 2 communes, l'incidence de cette modification est positive pour cette collectivité.

L'ouverture de secteur à l'urbanisation en centre bourg ne présente pas également d'incidences directes ou indirectes sur les communes riveraines, puisqu'il s'agit de légère extension de zone préalablement définie au PLU.

En matière de réseaux, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le bourg sont desservies à leurs abords immédiats. Si tel n'est pas le cas (zone 1AU de Combecouyère nord), ils seront pris en charge par la commune. Les réseaux internes aux opérations seront financés par les aménageurs ; il n'y aura donc pas de charges financières supplémentaires incombant aux communes riveraines.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient pour les communes riveraines

3.2. Incidences sur l'environnement

La préservation du capital écologique est un atout de développement durable de la commune.

A l'exception de la suppression d'un secteur EBC à Gandchamps, puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle (aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté), les EBC ont été maintenus et peu de secteurs à vocation constructible ont été ouverts aux abords des bois. En cas d'ouverture à l'urbanisation de zones aux abords de massifs boisés (les Gounies et Les Grelets), le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m. du massif boisé, lors du permis de construire. Ceci traduit la volonté municipale de préserver la biodiversité de ces boisements.

Les modifications ne portent pas atteintes à la ZNIEFF de type 1 n° 2100 « Forêt de la Faye », aucune extension de secteur constructible ayant été ouverte. Seul a été zoné l'existant en Nh par rapport au PLU, pour autoriser des constructions d'annexes.

Aucune nouvelle zone urbaine n'a également été créée dès lors qu'elle ne s'appuyait pas sur un bâti existant

Dans le choix des ouvertures de zones, afin de minimiser les incidences sur l'environnement, il a été choisi de privilégier les secteurs où l'assainissement collectif est réalisable ou où les sols sont favorables à l'assainissement individuel.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait la pérennisation d'un environnement de qualité.

3.3. Incidences sur l'agriculture

Dans le PADD, la municipalité a affirmé son intention de :

- conserver l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitat en milieu rural) en identifiant de secteurs à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâtis anciens ;
- mener une politique d'urbanisation mesurée pour les hameaux à l'urbanisation récente sans porter préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue.

L'enjeu défini, la municipalité complétait sa réflexion dans les objectifs à atteindre pour y parvenir en souhaitant adopter un règlement adapté pour chacune, soit un classement en zone Nh (essentiellement pour autoriser les annexes).

Aussi, la révision simplifiée s'est attachée à compléter l'étude du PLU suivant les orientations arrêtées et rappelées ci-dessus, soit le pastillage en Nh de bâtis des non agriculteurs.

L'activité agricole est donc préservée. Les zones agricoles devenues zones constructibles ne représentent qu'un très faible pourcentage des terres cultivées : 0,7 %. Les accès aux exploitations ne sont pas touchés.

La chambre d'agriculture, présente aux différentes réunions, n'a pas exprimé de remarques quant aux modifications apportées au PLU et est favorable au nouveau zonage.

Conclusions : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait l'activité agricole présente sur la commune.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

| | |
|-------------|----|
| en exercice | 14 |
| présents | 12 |
| votants | 13 |

L'an deux mil huit

Le 15 février à 20H45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac
Dûment convoqué 6 février 2008, s'est réuni en session
ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Marc de
LAPPARENT, Maire

OBJET :
APPROBATION
DE LA
MODIFICATION
DU P.L.U

Présents : M. Marc de LAPPARENT, Maire M.M. EYTIER Guy, LAFFOREST
Guy, FRADIN Laurent, TURBAN Stéphane, Adjoint, M.M. SUBRENAT Jean,
CUMENAL Pierre, MAGAUD Alain, Mme GALBOURDIN Paulette, M. ROUX
Robert, Mme BROUILLET Josette, M. GUILLEE Miguel.

Absente excusée : Mme CARRET Françoise qui a donné pouvoir à M. Marc de
LAPPARENT

Absente : Mme ROUSSEAU Brigitte

Secrétaire de séance : M. GUILLEE Miguel

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 31 mars 2006 approuvant le
plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2006 approuvant
la décision de modifier le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal en date du 24 novembre 2007 soumettant la
modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête ne justifient aucun
changement à la modification prévue ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est
présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément
à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le maire après en avoir délibéré ;

Décide d'approuver la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle
est annexée à la présente.

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article
R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un
mois et d'une mention dans un journal local.

Dit que, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public en mairie de Mensignac et que dans les locaux de la préfecture de la Dordogne.

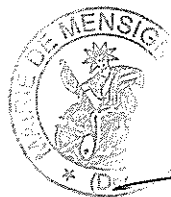
Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications;
- après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme modifié qui lui est annexé, est transmise au préfet.

*Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Aux registres sont les signatures,
Pour copie conforme*

Le Maire,
Marc de LAPPARENT



[Handwritten signature]

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

| | |
|-------------|----|
| en exercice | 14 |
| présents | 12 |
| votants | 13 |

L'an deux mil huit

Le 15 février à 20H45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac
Dûment convoqué 6 février 2008, s'est réuni en session
ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Marc de
LAPPARENT, Maire

OBJET :
APPROBATION
D'UNE
REVISION
SIMPLIFIEE DU
P.L.U

Présents : M. Marc de LAPPARENT, Maire M.M. EYTIER Guy, LAFFOREST Guy, FRADIN Laurent, TURBAN Stéphane, Adjoint, M.M. SUBRENAT Jean, CUMENAL Pierre, MAGAUD Alain, Mme GALBOURDIN Paulette, M. ROUX Robert, Mme BROUILLET Josette, M. GUILLEE Miguel.

Absente excusée : Mme CARRET Françoise qui a donné pouvoir à M. Marc de LAPPARENT
Absente : Mme ROUSSEAU Brigitte

Secrétaire de séance : M. GUILLEE Miguel

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les raisons qui ont justifiées une révision simplifiée du PLU applicable, soit :

- conforter l'accueil de population (logements sociaux notamment) : le secteur de Combecouyère-nord fait l'objet d'un projet de logements sociaux, identifié au PLU, mais le règlement graphique du PLU classe une partie de la zone en non constructible.
- établir un PLU juste et équitable sur le territoire agricole, certains hameaux ne bénéficiant pas d'un zonage adapté au contexte local et cohérent en référence au PADD.
- corriger des erreurs matérielles pour avoir un document d'urbanisme en adéquation avec la réalité du terrain.

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.123-13, L.123-19, R.123-24 et R.123-25 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2006. prescrivant une révision simplifiée du plan local d'urbanisme approuvé le 31 mars 2006 et fixant les modalités de concertation avec la population, comme prévu par l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 15 février 2008 approuvant le bilan de la concertation précitée

Vu le compte rendu de l'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 21 juin 2007,

Vu l'arrêté municipal en date du 24 octobre 2007 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 janvier 2008 ;

Vu le compte rendu de la réunion d'examen des résultats de l'enquête publique tenue le 22 janvier 2008 ;

Vu l'accord du Préfet en date du 21 janvier 2008, relatif à la dérogation à l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du projet de révision simplifiée du PLU suivant les éléments annexés à la présente ;

Considérant que le projet de révision simplifiée du PLU tel qu'il est présentée au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L. 123-10, du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, décide

- d'approuver le dossier de révision simplifiée tel qu'il est annexé à la présente

Par conséquent :

- la présente délibération accompagnée du dossier de révision simplifiée du PLU qui lui est annexé sera transmise au préfet de la Dordogne,

- la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans les quotidiens désignés ci-après : « Sud Ouest et la Dordogne Libre »

- le dossier de révision simplifiée du PLU sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- en mairie de Mensignac
- à la préfecture de la Dordogne

- la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications ;

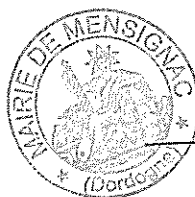
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Aux registres sont les signatures,

Pour copie conforme

Le Maire,
Marc de LAPPARENT



Le Maire, soussigné, certifie
sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire de
cet acte.
Fait à MENSIGNAC le
Le Maire,

**Avis du conseil municipal sur les modifications mineures
du projet de révision simplifiée du PLU**

| N° de l'observation du rapport du commissaire enquêteur | Résumé de la demande | Avis du commissaire enquêteur | Conclusion de la commission urbanisme et avis spécifiques de certains PPA | Avis du conseil municipal |
|---|---|---|--|--|
| 1 | Intégration de parcelles à la Planche ouest en zone constructible | Favorable : parcelles situées en limite d'une zone Nh existante, à proximité immédiate du bourg, sans enjeux agricoles importants | Favorable : suit l'avis du commissaire enquêteur et ajoute que le nouveau zonage doit prendre en compte l'ensemble de l'écart pour concevoir un ensemble urbain cohérent | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 2, 7 et 12b | Intégration de parcelles à la Jourdonnerie nord en zone constructible | Favorable : parcelles situées en limite de zones Nh existantes, avec prise en compte des remarques 7 et 12b afin d'établir un zonage cohérent sur l'ensemble du secteur. | Favorable : suit l'avis du commissaire enquêteur avec une restriction quant à la profondeur de la zone ouverte à l'urbanisation – 50 m de profondeur maximum. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 3 | Intégration de parcelles à Pompignac, parcelles jouxtant une zone Nh proche | Favorable : parcelles à proximité de terrains constructibles classés en Nh | Favorable , suit l'avis du commissaire enquêteur avec suppression de l'EBC, les terrains n'étant pas boisés sous réserve de l'accord de la DDAF (accord émis suite à visite de terrain de la DDAF avec M. Le Maire) | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 4 | Intégration de parcelles à la Haute Gardie Sud en zone constructible | Favorable, parcelles déjà en zone constructible au projet de révision | Favorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 5 et 6 | Intégration de parcelles à la Haute Gardie en zone constructible | Défavorable pour demande 5a (superficie trop faible et situation en contre bas), 5b, 6b et 6c (parcelles boisées en limite d'un grand massif forestier, nécessitant une demande de défrichement). Favorable aux requêtes n° 5c et 6a | Défavorable à l'ensemble des demandes : il convient de prendre en compte l'ensemble des requêtes pour émettre un avis sur cet espace à la configuration urbaine déjà bien délimitée. Compte tenu des difficultés d'accès (enclavement des terrains), de la problématique assainissement, de l'architecture de caractère présente sur ce secteur, des intérêts agricoles et de l'avis de la commission de sites qui ne s'est pas prononcée sur ce secteur, non soumis à l'étude de la révision simplifiée, la commission émet un avis défavorable. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 7 | Cf. n° 2 | Cf. n° 2 | Cf. n° 2 | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 8 | Intégration d'une parcelle aux Boureilles en zone constructible | Défavorable : parcelle au cœur d'une zone boisée et éloignée de toute zone urbanisée | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |

| N° de l'observation du rapport du commissaire enquêteur | Résumé de la demande | Avis du commissaire enquêteur | Conclusion de la commission urbanisme et avis spécifiques de certains PPA | Avis du conseil municipal |
|---|---|---|--|--|
| 9 | Intégration d'une parcelle aux Brandes en zone constructible | Défavorable : parcelles en deuxième rang de constructions déjà existantes, en zone agricole et sans accès carrossable par mauvais temps | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 10 | Intégration d'une parcelle aux Planèzes en zone constructible | Défavorable : parcelle au cœur d'une zone boisée, éloignée de toute zone urbanisée et sans accès aisé | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 11 | Intégration de parcelles aux Combaraux en zone constructible | Favorable : parcelle au cœur du village | Défavorable, la chambre d'agriculture observant que les parcelles sont au sein d'un espace aux enjeux agricoles forts, et la DDE remarquant que la commission de sites ne s'est pas prononcée sur ce secteur non soumis à l'étude de la révision simplifiée. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 12 | 12b : Cf. n° 2 12a : Intégration d'une parcelle au Grand Pey en zone constructible | 12b : Cf. n° 2 12a : favorable à l'extension de la zone constructible Nh vers le nord sur une trentaine de mètres. | 12b : Cf. n° 2 12a : défavorable en raison de la présence d'une source à quelques mètres de l'extension demandée et développement de la construction de façon linéaire, opération consommatrice d'espace contraire aux principes de la loi SRU. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 13 | Intégration de parcelles au Puymarty ou aux Chabannes en zone constructible | Réservé compte tenu de difficultés d'aménagement de l'accès, du caractère isolé de l'habitation entourée d'espaces agricoles. | Favorable : les propriétaires ont présenté un projet à court terme conforme au règlement de la zone Nh et sur un espace ne présentant pas un fort potentiel agronomique du sol. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 14 | Intégration de parcelles aux Argiloux en zone constructible | Réservé compte tenu de la nature agricole du sol, du caractère peu urbanisé de la zone mais qui est à proximité immédiate d'une zone Nh. Vers un avis favorable si aucun enjeu agricole majeur. | Favorable : aucun enjeu agricole majeur sur cette zone aux terres sans richesse agronomique qui doivent être requalifiées en zone N (observation de la chambre d'agriculture). La demande n'est cependant pas acceptée dans sa totalité la zone Nh étant réduite de moitié par rapport à la requête. La DDE observe néanmoins que la commission de sites ne s'est pas prononcée sur ce secteur non soumis à l'étude de la révision simplifiée. | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 15 | Intégration de parcelles aux Jarthes de Chazardie en zone constructible | Défavorable : parcelles au cœur d'une zone à urbanisée à long terme, enclavées avec insuffisance des dessertes et de l'accès. Compromettrait par ailleurs l'urbanisation future de la zone | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |

| N° de l'observation du rapport du commissaire enquêteur | Résumé de la demande | Avis du commissaire enquêteur | Conclusion de la commission urbanisme et avis spécifiques de certains PPA | Avis du conseil municipal |
|---|---|--|---|--|
| 16 | Intégration de parcelles à la Massoulie en zone constructible | Défavorable : vaste ensemble à usage agricole bénéficiant d'une borne d'irrigation. Parcelles situées sur sol humide. | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |
| 17 | Intégration de parcelles aux Grangiers nord en zone constructible | Défavorable : parcelles boisées (classées en EBC) face au château, élément bâti de caractère au sein d'une zone dépourvue de toute construction récente. | Défavorable : suit l'avis du commissaire enquêteur | Suit l'avis de la commission urbanisme |

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

| | |
|-------------|----|
| en exercice | 15 |
| présents | 13 |
| votants | 13 |

2009-12-02

OBJET :
APPROBATION
DE LA
MODIFICATION
SIMPLIFIEE

L'an deux mil neuf

Le 15 décembre à 20h45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac

Dûment convoqué le 7 décembre 2009, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Philippe, Jean-François VAUBOURGOIN.

Présents M. VAUBOURGOIN PJF – Maire, M. HOSPITAL, Claude, Mme BOYER Christelle, M. SUBRENAT Jean, Adjoints, M. PAILLARD JC – Mme CHABREYROU Véronique, M.M. MARCHER Régis, EYTIER Christophe, GLAUDE Alain, PRADEAU Martial, ESPALLIER Alain, Mmes PINON Danièle, CORNU Michèle.

Absents excusés : Mme BORDAIS Raymonde ayant donné pouvoir à M. HOSPITAL C et M. LAFFOREST Guy, ayant donné pouvoir à M. PAILLARD JC

Secrétaire de séance : M. ESPALLIER Alain

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L 123-19 et R 123-20-01 et R 123-20-2 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 04/04/2009 approuvant la décision de modifier le plan local d'urbanisme ;

Vu l'Arrêté du 04/08/2009 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

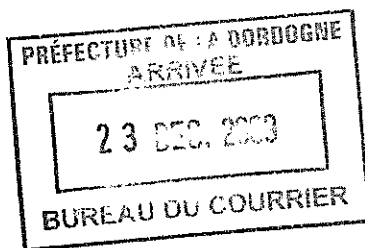
Considérant que les résultats de ladite enquête ne justifient aucun changement à la modification prévue ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire après en avoir délibéré ;

DECIDE à l'unanimité d'approuver la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans les journaux désignés ci-après : Le Sud-Ouest, La Dordogne Libre.



Dit que , conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public en mairie de Mensignac et dans les locaux de la préfecture de la Dordogne.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

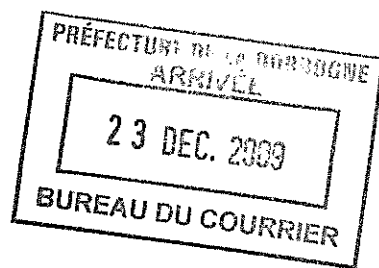
- ✓ Dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Madame la Préfète, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- ✓ Après l'accomplissement des mesures de publicités précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme modifié qui lui est annexé, est transmise à madame la Préfète.

*Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Aux registres sont les signatures
Pour copie conforme,*

*Le Maire,
Philippe, Jean-François VAUBOURGON*

Le Maire, soussigné,
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte.
Fait à MENSIGNAC le



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

| | |
|-------------|----|
| en exercice | 15 |
| présents | 13 |
| votants | 13 |

2009-12-03

OBJET :
APPROBATION
DE LA REVISION
SIMPLIFIEE N°2
DU PLU

L'an deux mil neuf

Le 15 décembre à 20h45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac

Dûment convoqué le 7 décembre 2009, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Philippe, Jean-François VAUBOURGOIN.

Présents M. VAUBOURGOIN PJF – Maire, M. HOSPITAL, Claude, Mme BOYER Christelle, M. SUBRENAT Jean, Adjoints, M. PAILLARD JC – Mme CHABREYROU Véronique, M.M. MARCHER Régis, EYTIER Christophe, GLAUDE Alain, PRADEAU Martial, ESPALLIER Alain, Mmes PINON Danièle, CORNU Michèle.

Absents excusés : Mme BORDAIS Raymonde ayant donné pouvoir à M. HOSPITAL C et M. LAFFOREST Guy, ayant donné pouvoir à M. PAILLARD JC

Secrétaire de séance : M. ESPALLIER Alain

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 04/04/2009 prescrivant la révision simplifiée du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 15/12/2009 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 04/08/2009 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision simplifiée ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

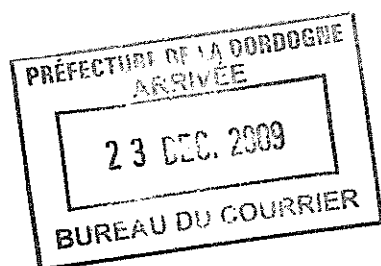
Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme en cours de révision de révision simplifiée ;

Considérant que la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal à être approuvée conformément aux articles L 123-10, L 123-13 et L 123-19 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré ;

DECIDE à l'unanimité d'approuver la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans les journaux désignés ci-après : Le Sud-Ouest et La Dordogne Libre.



Dit que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, la révision simplifiée du plan local d'urbanisme est tenue à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux :

En mairie de Mensignac,

A la Préfecture de la Dordogne

La présente délibération sera exécutoire :

- ✓ Dans un délai d'un mois suivant sa réception par madame la préfète si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications,
- ✓ Dès réception par madame la Préfète,

Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour il est effectué.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

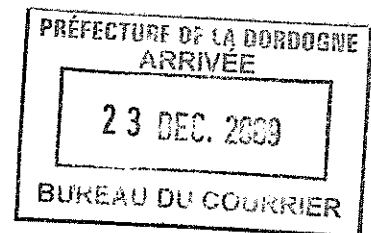
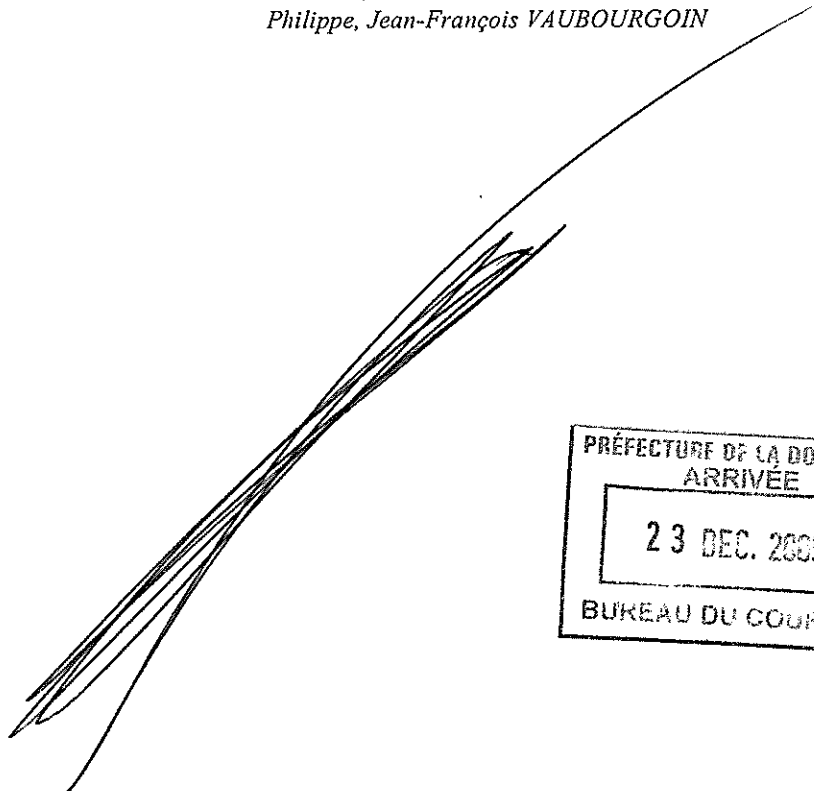
Aux registres sont les signatures

Pour copie conforme,

Le Maire,

Philippe, Jean-François VAUBOURGOIN

Le Maire, soussigné,
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte.
Fait à MENSIGNAC le



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

en exercice 14
présents 12
votants 12

2010-10-08

L'an deux mil dix

Le 15 octobre à 20h45

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac
Dûment convoqué le 1^{er} octobre 2010, s'est réuni en session ordinaire
sous la présidence de M. Philippe, Jean-François VAUBOURGOIN.



Présents : M. VAUBOURGOIN Philippe, Jean-François – Maire,
M.M. HOSPITAL Claude, SUBRENAT Jean, Adjoints – M. PAILLARD Jean-Claude, Mme
CHABREYROU Véronique, M.M. MARCHER Régis, EYTIER Christophe, PRADEAU Martial,
ESPALLIER Alain, Mmes PINON Danièle, CORNU Michèle, BORDAIS Raymonde.

Absents excusés : M. LAFOREST Guy-Roland, ayant donné pouvoir à M. VAUBOURGOIN,
Mme GLAUDE Alain, ayant donné pouvoir à Mme BORDAIS.

Secrétaire de séance : M. EYTIER Christophe

OBJET :
APPROBATION
DE LA
MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU
PLU

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L 123-19,

Vu le P.L.U approuvé par délibération du conseil municipal le 15/12/2009,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 02/06/2010, engageant une
modification simplifiée du P.L.U,

Vu le dossier de la modification simplifiée du PLU mis à la disposition de la population
en date du 02/08/2010 et n'ayant fait aucune observation,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire après en avoir délibéré ;

Considérant que les résultats de ladite modification ne justifient aucune correction du
projet de modification simplifiée du P.L.U,

Considérant par conséquent que ledit projet, tel qu'il est présenté au conseil municipal,
est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123.10 du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité d'approuver la modification du plan local d'urbanisme telle
qu'elle est annexée à la présente.

Dit que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en Mairie durant un mois, et
d'une mention dans les journaux désignés ci-après : Le Sud-Ouest, La Vie Communale

Dit que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le dossier de
modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public aux jours et heures

d'ouverture au public en mairie de Mensignac et dans les locaux de la préfecture de la Dordogne.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- ✓ Dans un délai d'un mois suivant sa réception par Madame le Préfet, si celle-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- ✓ Après l'accomplissement des mesures de publicités précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme modifié qui lui est annexé, est transmise à madame le Préfet.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

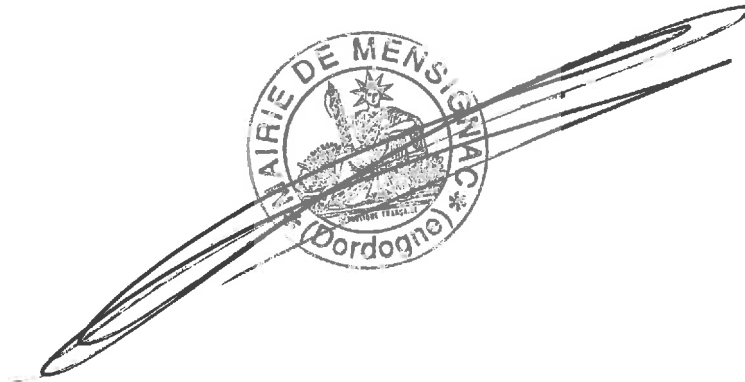
Aux registres sont les signatures

Pour copie conforme,

Le Maire,

Philippe, Jean-François VAUBOURGOIN

Le Maire, soussigné,
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte.
Fait à MENSIGNAC le



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Nombre de Conseillers :

en exercice 15
Présents 13
Votants 14

L'an deux mil quinze

Le 10 septembre à 20 h 30

Le Conseil Municipal de la commune de Mensignac

Dûment convoqué le 04 septembre, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mme CHABREYROU Véronique, Maire.

Présents : HOSPITAL Claude, MARCHER Régis, BARBUT Martine, PACK Gérard, PAILLARD Jean-Claude, BRUNE Gisèle, KOWALSKI Albert, LAVAUD Sylvie, LE PEMP Fabienne, DESCAT Sylvain, THORAVAL Alain, RINALDI Lyonel.

Absents excusés : FEDOU Maëlle,

LAFFOREST-GRANGER Sylvie donne procuration à Mr RINALDI L.

Secrétaire de séance : Sylvie LAVAUD

2015.09.10

OBJET:

Modification
simplifiée du PLU

ANNULE ET REMPLACE DELIBERATION 2015.04.14

Le conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-1-5, L. 123-13 et L.123-19,

VU la délibération en date du 02 février 2015 prescrivant une modification simplifiée du PLU approuvée le 31 mars 2006,

VU l'absence de remarques formulées par le public suite à la mise à disposition du public du 04 août au 04 septembre 2015

ENTENDU l'exposé de Mme Le Maire,

Considérant que les résultats des avis recueillis n'ont justifié aucun ajustement au dossier de modification simplifiée du PLU

Considérant que le dossier du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré :

DECIDE d'approuver le dossier de modification simplifiée tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DIT que la présente délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, conformément à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales et d'une mention dans le journal SUD-OUEST,

DIT que conformément au code de l'urbanisme, le dossier de la modification du PLU ci-annexé est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux :

- à la mairie,
- à la préfecture de la Dordogne,


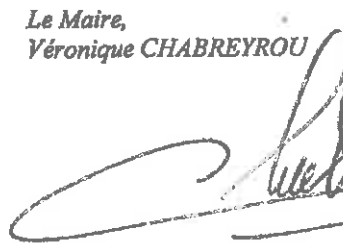
DIT que la présente délibération, accompagné de la modification du PLU qui lui est annexé, sera transmise au préfet de la Dordogne.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- dans un délai de un mois suivant sa réception par le préfet de la Dordogne, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier approuvé, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications,
- après l'accomplissement des dernières mesures de publicité.

*Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Aux registres sont les signatures
Pour copie conforme,*

*Le Maire,
Véronique CHABREYROU*



Le Maire, soussigné, certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.
Fait à Mensignac le, 26/03/15
Le Maire,



26/03/15

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD097-2016

| Nombre de membres du conseil | |
|---------------------------------|----|
| en exercice | 67 |
| Présents | 38 |
| Votants | 47 |
| Pouvoirs | 9 |

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 27 mai 2016

LE 2 Juin 2016, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU
GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en
session ordinaire sous la présidence
de Monsieur Auzou

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Président : M. AUZOU
Secrétaire de séance : M. LECOMTE

PRESENTS :

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, BELOMBO, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, PERAUD-DAUSSE, PAUL, SALOMON.

MM. BUISSON, DESPLAT, CURNIL, PASSERIEUX, SUBERBERE, LECOMTE, CROUZAL, PROTANO, GEOFFROY, BONNET, LE PAPE, RIGAUD, BREAU, LARENAUDIE, BARBANCEY, MACARY, TENAILLON, MOTTIER, MATHIEU, REYNET, BUFFIERE, COLBAC, GENDRE, GEORGIADDES.

Mme SALINIER représentée par son suppléant M VEZIGNOL

ABSENTS : Mmes. CONTIE, ROUFFINEAU, GATAULT, DORET, MAXHEIM-MALARD, MONTEIL-MAYAUD, RAT-SOULIER, DECABRAS, LABAILS, DE PISCHOF, MOULENES.

MM. BEYLOT, DOBBELS, ROUSSARIE, BERIT-DEBAT, LACOSTE, LAROCHE, CIIPIERE, DUNOYER, GIRAUDEL, KHAIRALLAH, LE VACON, ROUQUIÉ, TALLET, AUDI, MISSION, TESTUT, LE MAO, LARRE, SCHRICKE,

POUVOIRS

| | | |
|--------------------|-----------|----------------|
| M. ROUSSARIE | Pouvoir à | M. CROUZAL |
| Mme CONTIE | Pouvoir à | Mme PAUL |
| Mme GATAULT | Pouvoir à | M. RIGAUD |
| M. CIIPIERE | Pouvoir à | Mme BORAS |
| Mme MOULENES | Pouvoir à | Mme CHABREYROU |
| Mme MONTEIL-MAYAUD | Pouvoir à | Mme DATRIER |
| Mme LABAILS | Pouvoir à | M. BARBANCEY |
| M. LE MAO | Pouvoir à | M. GEOFFROY |
| Mme DE PISCHOFF | Pouvoir à | M. GEORGIADDES |

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Considérant que depuis le 1er octobre 2015, le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine.

Que les procédures en cours dans les communes de l'agglomération en matière d'urbanisme sont de compétence communautaire, et le Conseil Communautaire doit accomplir les actes de procédures.

Que lors de la prise de compétence, les élus ont acté le principe selon lequel le Conseil Communautaire ne se prononcerait qu'après avis du conseil municipal concerné.

Considérant que cette modification du plan local d'urbanisme de la commune est nécessaire à la réalisation du gymnase prévu par le Grand Périgueux. En effet les règles du PLU au sein de la zone UB devant recevoir le gymnase ne sont pas adaptées à ce type d'équipement public. Il convient de supprimer l'obligation d'une toiture à deux pans en tuiles, et les règles de stationnement écrites pour une implantation de logements.

Que profitant de cette procédure, le règlement du PLU a également été mis en conformité avec les dispositions de la Loi ALUR : suppression des articles 5 fixant une superficie minimale des terrains constructibles et des articles 14 fixant un coefficient d'occupation des sols.

Considérant que cette procédure a été menée intégralement par le Grand Périgueux, en étroite concertation avec la commune.

Qu' une mise à disposition du dossier auprès du public a eu lieu du 29 mars au 29 avril 2016, en Mairie de Mensignac, avec tenue d'un registre permettant de recueillir les observations du public. Aucune observation n'a été apportée sur le registre ou auprès des services municipaux ou intercommunaux.

Considérant que les personnes publiques associées ont reçu pour avis un exemplaire du dossier et se sont prononcées favorablement au projet de modification du PLU.

Que le conseil municipal de la commune de Mensignac s'était déjà prononcé favorablement sur ce projet, dans sa séance du 2 février 2016.

Qu' il est proposé au Grand Périgueux de tirer un bilan positif de la mise à disposition du public et d'approuver la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de Mensignac.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

- de tirer un bilan positif de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU de la commune de Mensignac, aucune observation n'ayant été faite sur le registre disponible à cet effet ;
- d'approuver la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mensignac ;
- d'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Adoptée à l'unanimité

| | | |
|--|--------------|--------------------------|
| Délibération publiée le | 09 JUIN 2016 | Pour extrait conforme |
| Délibération certifiée exécutoire à compter du | 23 JUIN 2016 | Périgueux, le 21-06-2016 |

Le Président
Jacques AUZOU



LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD016-2018

| Nombre de membres du conseil | |
|---------------------------------|----|
| en exercice | 95 |
| Présents | 58 |
| Votants | 67 |
| Pouvoirs | 9 |

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 2 février 2018

LE 8 février 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, FAURE, BORAS, DARTENCET, DATRIER, LABAILS, LEON, MAXHEIM-MALARD, MOULENES, PERRAUD-DAUSSE, RAT-SOUIILLER, SALOMON.

MM. LE MAO, MOTTIER, SUBERBERE, PASSERIEUX, CHERON, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, PROTANO, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LACOSTE, RIGAUD, MERILLOU, BARBANCEY, DUNOYER, KHAIRALLAH, MOSSION, ROUQUIE, TALLET, RAUZET, GUILLEMET, LOURD, GRELLETY, LARENAUDIE, COLLINET, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, USCAIN, GENDRE, GEORGIADES, DUCENE, CACAN, MONTORIOL.

ABSENTS :

Mmes : KERGOAT, ROUFFINEAU, GATAULT, CHABREYROU, MONTEIL-MAYAUD, DORET, DECABRAS.

MM. : BUISSON, BEYLOT, DESPLAT, BONNET, LARRE, BREAU, CURNIL, RAYNAUD, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, DENIS, LE PAPE, PUYRIGAUD, AUDI, CIPIERRE, COUDERC, MOSSION, LE VACAON, TENAILLON, MALLET, MATHIEU, REYNET, COLBAC, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

| | | |
|-------------|-----------|---------------|
| M. CURNIL | Pouvoir à | M. PASSERIEUX |
| M. BELLEBNA | Pouvoir à | M. MARTINEAU |
| M. LE PAPE | Pouvoir à | Mme MOULENES |
| M. AUDI | Pouvoir à | M. AUZOU |
| M. GIRAUDEL | Pouvoir à | M. BARBANCEY |
| M. MACARY | Pouvoir à | Mme DARTENCET |
| Mme PAUL | Pouvoir à | M. ROUSSARIE |
| Mme DORET | Pouvoir à | M. LARENAUDIE |
| Mme ROUX | Pouvoir à | M. DUCENE |

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ID : 024-200040392-20180208-DD0162018-DE.C

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Considérant que depuis le 1er octobre 2015, le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine. A ce titre, il est compétent pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux, jusqu'à ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit approuvé.

Que la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Grand Périgueux, mais l'ensemble du travail est mené avec la commune.

Que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mensignac est concerné par une procédure de modification, lancée par une délibération du conseil communautaire du 23 mars 2017.

Que le PLU de la commune de Mensignac, approuvé par une délibération du conseil municipal du 31 mars 2006, a fait l'objet de plusieurs modifications, modifications simplifiées et révisions simplifiées.

Que la présente modification n°6 du PLU de Mensignac comporte 2 objets :

- une modification du zonage à l'entrée Ouest du bourg, consistant à reclasser une zone UY à vocation d'activités, non exploitée et en continuité d'habitat existant, en UB afin d'y permettre un projet d'habitat ;
- la mise en conformité du PLU avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6/08/2015 (dite Loi Macron), soit un réajustement du règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre les évolutions du bâti existant à usage d'habitation (annexes, extensions sous conditions). L'identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N est également prévue dans le cadre de cette procédure.

Que conformément à l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 6 du PLU de la commune de Mensignac a été notifié aux personnes Publiques Associées :

- la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu un avis favorable en sa séance du 6 septembre 2017 ;
- les services de l'État ont informé le Grand Périgueux d'un avis également favorable, tout comme le Département de la Dordogne, la Chambre d'Agriculture de la Dordogne, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAQ) et l'Agence Régionale de Santé.

Considérant que par arrêté n° ARRU019-2017 du 14 septembre 2017, le Président du Grand Périgueux a organisé une enquête publique unique à 3 procédures, à savoir les modifications du PLU de la commune de Mensignac, de la commune de Château l'Evêque et de la commune de La Chapelle Gonaguet. Elle s'est déroulée du lundi 23 octobre 2017 à 9h00 au jeudi 23 novembre 2017 à 12h00.

Que le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal d'enquête publique au Grand périgueux le 24 novembre 2017, auquel le Grand Périgueux a répondu le 1er décembre 2017. Le rapport final d'enquête publique a été remis le 21 décembre 2017. Une seule observation a été faite et reportée sur le registre d'enquête publique concernant la modification n° 6 du PLU de la commune de Mensignac. Il s'agit d'une demande d'extension de la constructibilité d'une parcelle située en zone Nh et A. La réponse faite est que cette demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre de la présente modification. Elle pourra être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur la modification

Que par conséquent, compte tenus des avis favorables sur le projet, notamment de la commune de Mensignac, de la remarque faite de l'enquête publique et de la réponse qui y est apportée, la modification n° 6 du PLU de Mensignac peut être approuvée.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Approuve la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mensignac ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège du Grand Périgueux et en mairie de Mensignac pendant un mois ;
- Dit que la mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- Précise que le dossier de PLU modifié est tenu à la disposition du public au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Mensignac aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Adoptée à l'unanimité

| | | | |
|--|--------------|-----------------------|--------------|
| Délibération publiée le | 01 MARS 2018 | Pour extrait conforme | 01 MARS 2018 |
| Délibération certifiée exécutoire à compter du | 01 MARS 2018 | Périgueux, le | 01 MARS 2018 |

Le Président
 Jacques AUZOU

Envoyé en préfecture le 02/03/2018

Reçu en préfecture le 02/03/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20180208-DD0162018-DE



Bureau d'étude et de maîtrise d'œuvre

Environnement
Assainissement
Urbanisme
Déchets
Agriculture



Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

ANNEXES



Mensignac – Vue aérienne - Géoportail

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/2/08



Monsieur le Maire

SESAER n° FM/ 8 625

Février 2008

SIÈGE SOCIAL et AGENCE CENTRE- OUEST

10 Rue St Nicolas 79 120 LEZAY

Tél. : 05-49-29-23-23 – Télécopie : 05-49-29-23-24

Courriel : info@sesaer.fr

SAS au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.



Périgueux, le 25 juin 2007

direction
départementale
de l'Équipement
Dordogne

**Plan local d'Urbanisme (PLU)
de Mensignac
Révision simplifiée
prescrite le 30 novembre 2006**

Unité Territoriale,
Vallée de l'Isle

**Procès verbal de la réunion pour examen conjoint
des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)
le jeudi 21 Juin 2007**

Participants (cf. feuille de présence annexée) :

Excusés :

- Le SDIS
- La DREA
- La DRIRE
- La DRAC
- Le bureau d'études SESAER (arrêt maladie)

Après l'accueil des participants par M. le maire qui précise quelques éléments de contexte de la révision simplifiée du PLU. Il présente les secteurs concernés par les changements prévus au PLU.

(Le dossier correspondant a été transmis avant la présente réunion).

1 - « Les Gounies »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt rappelle qu'en limite de massif boisé, le propriétaire de la maison est tenu de débroussailler sur une distance de 50 m à partir de son habitation.

Rue de l'Amiral Courbet
24110 St Astier
téléphone :
05.53.54.03.65
télécopie :
05.53.03.67.71
mél DDE-24
@equipement.gouv.fr

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

2 - « Les Grelets »

Secteur au nord de la commune , prévu en NH (actuellement en A) , extension de la zone NH ;

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

La DDAF rappelle comme pour les Gounies l'obligation de débroussaillage.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Lors du dépôt du permis de construire, M. le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m du massif boisé.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

3- « Lavaud Nord »

Secteur au nord ouest de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

2 maisons se situent au sein de ce secteur, leur CU avaient été délivrés sous le règlement POS.

Dans la continuité de ces 2 maisons, M. le maire demande de rajouter la parcelle jusqu'au chemin rural.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les réseaux existants ont la capacité suffisante.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone tout en demandant à ce que la constructibilité se limite au chemin rural afin d'éviter un effet linéaire.

4 - « Les Enclos »

Secteur situé au Nord Ouest de la commune, en zone A au PLU, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout évitant le mitage).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le Conseil Général demande comment se fera l'accès.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce nouveau zonage.

Le Conseil Général demande toutefois à ce que l'accès se fasse sur le chemin rural. _

5 - « Grands Champs »

Secteur situé au Nord du Bourg, Secteur avec une trame d'espace boisé. C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

1* C'est une erreur car il n'y a pas et il n'est pas prévu d'espace boisé .

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les PPA donnent un avis favorable pour cette rectification.

6 - « Grands champs Sud »

Secteur au nord du Bourg, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

7 - « Les Conchoux »

Secteur au nord est de la commune, prévu en UC (actuellement en A), extension de la zone UC.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Une pompe de relevage a été installée dans ce secteur.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone, toutefois en demandant à ce que l'urbanisation s'arrête là afin d'éviter un effet linéaire.

Le Conseil Général demande à ce que l'accès de la parcelle située en bord du chemin rural se fasse sur ce dernier.

8 - « Centre Bourg »

Secteur à l'ouest du centre bourg, prévu en UB (actuellement en N). Ce sont des jardins de bâtis.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Le conseil général appelle l'attention que ce secteur en centre bourg se situe sur la RD 109 qui est de 4° catégorie.

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

9 – « Le Moulin à Vent Nord »

Secteur à l'ouest de la commune, prévu en 1AU (actuellement) en A et extension de la zone 1AU.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

L'assainissement est non collectif.

Le conseil général demande où se fera la sortie ?

M. le maire répond qu'elle se fera sur la propriété de devant (ensemble appartenant au même propriétaire).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zone.

10 - « Les Chevrons Est », « maison Neuve », « Tantaloup Sud », « Fort Tuiller Est », « Pierrefiche », « Haute Gardie-Sud », « les Chabannes », « Laveyssière », « Le Verrier », « la Planche-Ouest », « les Argiloux ».

Secteurs situés, en zone A au PLU actuel, prévu en NH (pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage).

■ Bilan après échanges entre les participants

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage. Toutefois il est demandé qu'à « Fort Tuiller Est, la zone NH se rapproche un peu plus vers le bâti.

11 – « La Croze » :

Secteur situé au sud de la commune, prévu en NH (actuellement en A), extension de la zone NH.

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les PPA font remarquer que cette extension est située en ligne de crête et qu'elle est un peu étendue.

Toutefois, l'autre côté de la route est bâti sur la commune de Léguaillac de L'Auche.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Au vu du bâti situé de l'autre côté de la route, les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Les Chalards » :

Secteur situé au sud est de la commune, actuellement en NH mais prévu en UC vu l'étendue de la zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

12 – « Combeconyère Nord » :

Secteur situé à l'est du bourg, prévu en 1AU (actuellement en A) extension de la zone 1AU. Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir du logement social. Le promoteur « Horizon habitat » a rencontré la DRPP pour l'accès sur la RD.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

14 – « Le Moulin à Vent sud » :

Secteur situé au sud est du bourg prévu en UB (actuellement en A)

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Il s'agit de mieux redéfinir la zone.

La DDE propose que la haie existante soit gardée lors d'éventuelles constructions.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

15 – « La Planche-Ouest » :

Secteur situé au sud du bourg, prévu en 1AU (actuellement en 2AU).

■ Observations / Questions soulevées à l'issue de la présentation :

Les réseaux sont en périphéries de cette zone.

■ Bilan après échanges entre les participants :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) donnent un avis favorable à ce changement de zonage.

INFORMATIONS :

➤ La commune doit effectuer une demande de dérogation à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, auprès du Préfet, accompagnée d'une note justificative.

La chargée de mission pour la planification

E. Girard.

05 53 03 66 10



DIRECTION ÉQUIPEMENT DORDOGNE

22 JAN. 2008

N° ARRIVÉE

PRÉFECTURE DE LA DORDOGNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE LA
DORDOGNE

Périgueux, le 21 JAN. 2008

LE PRÉFET DE LA DORDOGNE

SAUHV/Aménagement et
Planification
Affaire suivie par :
Alain BOUYSSOU

☎ : 05 53 03 65 47
✉ : 05 53 03 66 10
Alain.bouysou@direction-equipement.dordogne.fr

Monsieur le Maire de Mensignac
Mairie
24350 MENSIGNAC

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Dérogation à l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.
Révision simplifiée.

Conformément aux dispositions de l'article cité en objet, vous avez sollicité mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles lors de la révision simplifiée du PLU de votre commune ainsi que pour corriger une erreur matérielle en supprimant un espace boisé classé créé par erreur.

Cet accord doit être donné après avis de la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ainsi que de la Chambre d'Agriculture.

Par la présente, j'ai l'honneur de vous faire savoir que cette commission a rendu un avis favorable sans réserve à votre projet lors de sa séance en date du 23 octobre dernier.

La Chambre d'Agriculture qui a été consultée conformément aux dispositions de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme a formulé également un avis favorable.

En conséquence, je vous confirme mon accord pour la poursuite de la procédure applicable en vue de l'approbation de votre document d'urbanisme.

Une copie de la présente lettre est à annexer au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,
Séraphie BROCAS

Commune de MENSIGNAC

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Dossier de demande de dérogation Art. L 122-2 du code de l'urbanisme

NOTICE JUSTIFICATIVE



Monsieur le Maire

Rappel de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

[...]

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

[...]

Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1er juillet 2002. »

Composition de ce dossier

Le dossier de demande de dérogation ci-joint comporte :

- Les motivations et objectifs de la révision
- Les modifications apportées au zonage du PLU initial :
 - o plan de zonage faisant apparaître les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation
 - o définition des secteurs
 - o tableau récapitulatif du zonage
- Les incidences de ces ouvertures au regard :
 - o des communes voisines
 - o de l'environnement
 - o des activités agricoles

1. MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1.1. Exposé des motifs de la révision

Le plan local d'urbanisme de Mensignac a été prescrit le 28 juin 2002 par délibération du conseil municipal et approuvé le 31 mars 2006.

C'est dans un contexte de :

- volonté de conforter l'accueil de populations (logements sociaux notamment)
- volonté d'établir un PLU juste et équitable sur le territoire agricole
- volonté de corriger des erreurs matérielles pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser

que la municipalité a décidé de réaliser une première révision simplifiée de son PLU.

1.2. Objectifs retenus

La présente révision simplifiée concerne le zonage du PLU qu'il convient de faire évoluer au niveau de certains secteurs Nh (partie de hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles – de façon limitée- en raison de l'évolution récente de son bâti) et de certaines zones U ou AU.

Ces évolutions sont motivées par des objectifs de meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement et pour concevoir un document d'urbanisme juste et équitable pour l'ensemble de la population mensignacoise. Ainsi, la révision, objet de ce dossier, porte sur la correction d'erreurs matérielles de tracé du règlement graphique réalisé lors de l'élaboration du PLU.

Pour un besoin en matière de logements sociaux exprimé au PADD

Le secteur de Combecouyère nord, situé au nord-est du bourg fait l'objet d'un projet de logements sociaux, déjà identifié au PLU. Toutefois, le règlement graphique du PLU classe cette zone en N en non en zone à urbaniser.

L'objectif de la révision est de favoriser la réalisation de ce projet en procédant au classement du secteur en zone 1AU.

Pour un document d'urbanisme juste et équitable sur le territoire agricole

Lors de la réalisation du PLU en 2006, un certain nombre de hameaux et écarts participant à l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitats en milieu rural) ont fait l'objet d'une attention particulière au projet d'aménagement et de développement durable par une identification de secteur à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien. De plus, le PADD annonçait que les hameaux où l'urbanisation récente est déjà présente et ne porte préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront une extension mesurée de leur urbanisation. Il prescrivait enfin une analyse de chacune des

exploitations communales et une étude du zonage à adopter pour chacune d'entre elles, soit un classement en zone Nh.

Le règlement de la zone Nh permet en effet, sous certaines conditions :

- les constructions nouvelles
- les réfections d'anciens bâtiments agricoles
- les extensions des constructions et activités existantes
- les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...)

Cependant, il est apparu qu'au niveau du zonage du PLU, des écarts et hameaux n'ont pas fait l'objet d'un zonage adapté ou qu'il convient de corriger le zonage réalisé pour mieux répondre aux préoccupations soulevées en particulier au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aussi, un certain nombre d'habitation de tiers (maisons individuelles en milieu rural dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole) en espace agricole n'ont donc pas de possibilité de faire évoluer leur habitation alors que les parcelles d'autres propriétaires dans le même cas ont bénéficié d'un zonage spécifique (Nh). Le règlement de la zone Nh autorise en effet les constructions nouvelles sous certaines conditions alors que le règlement de la zone A n'autorise que des constructions liées à l'activité agricole.

La recherche d'un projet équitable sur l'ensemble du territoire communal et d'une parfaite lisibilité du document graphique sont donc un deuxième objectif de la révision simplifiée n° 1 du PLU de Mensignac. Il convient alors de corriger ces erreurs de zonage, sans incidence sur le PADD mais qui engendrent une légère modification de la superficie des zones dont celle de l'espace agricole.

Pour la correction d'erreurs matérielles

Le zonage de quelques zones urbaines et à urbaniser au niveau du centre- bourg et de certaines extensions récentes de l'urbanisation mérite d'être corrigé pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser dans leur ensemble.

L'objectif de la révision simplifiée est par conséquent de corriger les erreurs matérielles du dossier d'élaboration du PLU afin de disposer d'un document graphique, opposable au tiers, cohérent et d'une parfaite lisibilité en gommant les maladresses du premier tracé du zonage.

La révision simplifiée ne porte que sur le règlement graphique du PLU.

Il est à noter que le règlement fait l'objet d'une modification du PLU en son article 1AU4 (enquête publique conjointe).

2. SECTEURS GEOGRAPHIQUES DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION

2.1. Planche graphique

Voir pages suivantes

2.2. Définition des secteurs

Les secteurs géographiques destinés ouverts à l'urbanisation ou à être ouverts à l'urbanisation sont des zones qui étaient protégés en espaces naturels ou agricoles au PLU.

Ces secteurs sont présentés sur le plan ci-annexé.

On distingue 23 zones :

| Lieu-dit | Nouveau zonage | Commentaires | |
|--------------------------------|----------------|--|--|
| Les Gounies | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2470 m ² | dans le prolongement ouest de la zone Nh. correction du tracé initial du zonage pour répondre au PADD, ce secteur étant identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent ». |
| Les Grelets | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4600 m ² | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Agrandissement de la zone Nh pour dégager un léger potentiel de constructibilité et éviter ainsi la disparition du caractère de ce hameau identifié en « enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien » au PADD. |
| Lavaud nord | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 5400 m ² | dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Extension de la zone Nh pour prendre en compte 2 habitations nouvelles et dégager un léger potentiel en entrée ouest du hameau |
| Les Enclos | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 11790 m ² | à proximité de la RD 710, au nord est de la commune Zonage en Nh des habitations hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions (avec annexes), caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage » |
| Grand Champ et Grand Champ Sud | UC | Localisation : Motivation : Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 10400 m ² | Centre du hameau de Grand champ Suppression de la trame EBC, aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté. Centre du hameau de Grand champ définir une entrée de village homogène de part et d'autre de la voie et éviter un risque de perception isolé à long terme. Secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD |

| | | | |
|---|-----|---|--|
| Les Conchoux | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 10200 m ² | dans le prolongement sud est de la zone UC secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD. Réseau désormais suffisant avec installation récente d'une pompe de relevage |
| Centre-Bourg | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 2200 m ² | Petite zone entre zone UA et UB au cœur du centre bourg Lien entre zone UB et UA. Prolongement « de bon sens » de la zone UB. |
| Le Moulin à Vent Sud | UB | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone UB simplification du zonage et initiation d'une urbanisation « en épaisseur » |
| Les Chevrons est | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 7100 m ² | Village des Chevrons est, à l'ouest de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. Eviter le mitage |
| Maison neuve Tantaloup sud Fort-Tuilier est Pierrefiche Haute Gardie sud Les Chabannes Laveyssière | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 25270 m ² | Ensemble d'écarts et villages à l'ouest de la commune Autorisation de constructions hors activité agricole pour permettre la création d'un petit flot de constructions d'annexes, caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage ». Meilleure lisibilité du règlement graphique |
| Les Chalards | UC | Localisation : Motivation : Superficie anciennement Nh : 37560 m ² | Ensemble de la zone anciennement Nh des Chalards Zone de développement correspondant davantage au règlement de la zone UC |
| Le Verrier | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2800 m ² | Village à l'ouest de la commune Correction du zonage car permis de construire accordé. Pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage |
| La Croze | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 6200 m ² | Nord est de la commune, en limite de commune avec la commune de Léguillac de l'Auche Village à cheval sur Mensignac et Léguillac, où ce village est bâti. |
| Combecouyère nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 9000 | dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU conformément au schéma d'orientation d'aménagement inséré au dossier d'élaboration du PLU. Secteur objet d'un projet de logements sociaux |

| | | | |
|--------------------------|-----|---|---|
| La Brandisset | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m ² | Village de La Brandisset, à l'est de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. |
| Le Moulin à vent nord | 1AU | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4800 m ² | Petite zone dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU afin d'établir un projet d'aménagement ne privilégiant pas des constructions en linéaire. |
| La Planche Ouest | Nh | Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 9300 m ² | dans le prolongement de la zone 1AU, au sud est du bourg Correction d'une erreur matérielle commise lors de la réalisation du PLU. Autorisation de constructions (annexes) et dévolution de l'habitat hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions, dans le prolongement et à proximité de zone 1AU. |

2.3. Tableau récapitulatif du zonage

| <i>Zones du PLU</i> | <i>Superficies au PLU en hectares</i> | <i>Superficies suite à la révision simplifiée n°1</i> | <i>Evolution</i> |
|------------------------------------|---|---|------------------|
| UA | 4,4 | 4,4 | |
| UB | 47,5 | 48,1 | + 0,6 |
| UC | 29,4 | 35,2 | + 5,8 |
| UY | 2,7 | 2,7 | |
| UE | 8,6 | 8,6 | |
| Total des zones urbaines | 92,6 | 99 | + 6,4 |
| 1 AU | 21,6 | 23 | + 1,4 |
| 2 AU | 17,3 | 17,3 | |
| Total des zones à urbaniser | 38,9 | 40,3 | + 1,4 |
| A | 1412 | 1402 | - 10 |
| Total de la zone agricole | 1412 | 1402 | - 10 |
| N | 1016,1 | 1014 | - 2,1 |
| Nh | 48,4 | 52,7 | + 4,3 |
| Total des zones naturelles | 1064,5 | 1066,7 | + 2,2 |
| | | | |
| | | | |
| Surface Totale | 2608 | 2608 | |

10 hectares initialement classés en zone agricole sont aujourd'hui dédiées à l'ouverture à l'urbanisation. L'impact global de ces zones urbaines, à urbaniser reste néanmoins modéré puisqu'avec un total de 192 ha de zones classées U, AU et Nh, **les espaces protégés classés en zone A et N représentent 92,6 % du territoire communal** contre 93,1 % avant la révision, soit une évolution de - 0,5 %.

3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE DES ZONES ANCIENNEMENT NATURELLES OU AGRICOLES POUR LES COMMUNES VOISINES, L'ENVIRONNEMENT ET LES ACTIVITES AGRICOLES

3.1. Incidences sur les communes voisines

Les modifications du zonage objet de la première révision du PLU de Mensignac sont des corrections portant essentiellement sur de petites zones en secteur agricole ou naturel afin d'éviter tout effet de mitage tout en autorisant la construction d'annexes des bâtis des non agriculteurs.

Les modifications apportées ont donc peu d'incidences sur les communes avoisinantes. Pour la zone de Croze, la commune de Léguillac de l'Auche ayant également ouvert à l'urbanisation ce village à cheval entre les 2 communes, l'incidence de cette modification est positive pour cette collectivité.

L'ouverture de secteur à l'urbanisation en centre bourg ne présente pas également d'incidences directes ou indirectes sur les communes riveraines, puisqu'il s'agit de légère extension de zone préalablement définie au PLU.

En matière de réseaux, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le bourg sont desservies à leurs abords immédiats. Si tel n'est pas le cas (zone 1AU de Combecouyère nord), ils seront pris en charge par la commune. Les réseaux internes aux opérations seront financés par les aménageurs ; il n'y aura donc pas de charges financières supplémentaires incombant aux communes riveraines.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient pour les communes riveraines

3.2. Incidences sur l'environnement

La préservation du capital écologique est un atout de développement durable de la commune.

A l'exception de la suppression d'un secteur EBC à Gandchamps, puisqu'il s'agit d'une erreur matérielle (aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté), les EBC ont été maintenus et peu de secteurs à vocation constructible ont été ouverts aux abords des bois. En cas d'ouverture à l'urbanisation de zones aux abords de massifs boisés (les Gounies et Les Grelets), le maire imposera un recul d'implantation de la construction à 50 m. du massif boisé, lors du permis de construire. Ceci traduit la volonté municipale de préserver la biodiversité de ces boisements.

Les modifications ne portent pas atteintes à la ZNIEFF de type 1 n° 2100 « Forêt de la Faye », aucune extension de secteur constructible ayant été ouverte. Seul a été zoné l'existant en Nh par rapport au PLU, pour autoriser des constructions d'annexes.

Aucune nouvelle zone urbaine n'a également été créée dès lors qu'elle ne s'appuyait pas sur un bâti existant

Dans le choix des ouvertures de zones, afin de minimiser les incidences sur l'environnement, il a été choisi de privilégier les secteurs où l'assainissement collectif est réalisable ou où les sols sont favorables à l'assainissement individuel.

Conclusion : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait la pérennisation d'un environnement de qualité.

3.3. Incidences sur l'agriculture

Dans le PADD, la municipalité a affirmé son intention de :

- conserver l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitat en milieu rural) en identifiant de secteurs à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâtis anciens ;
- mener une politique d'urbanisation mesurée pour les hameaux à l'urbanisation récente sans porter préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue.

L'enjeu défini, la municipalité complétait sa réflexion dans les objectifs à atteindre pour y parvenir en souhaitant adopter un règlement adapté pour chacune, soit un classement en zone Nh (essentiellement pour autoriser les annexes).

Aussi, la révision simplifiée s'est attachée à compléter l'étude du PLU suivant les orientations arrêtées et rappelées ci-dessus, soit le pastillage en Nh de bâtis des non agriculteurs.

L'activité agricole est donc préservée. Les zones agricoles devenues zones constructibles ne représentent qu'un très faible pourcentage des terres cultivées : 0,7 %. Les accès aux exploitations ne sont pas touchés.

La chambre d'agriculture, présente aux différentes réunions, n'a pas exprimé de remarques quant aux modifications apportées au PLU et est favorable au nouveau zonage.

Conclusions : la révision simplifiée du PLU ne présente pas d'inconvénient qui compromettrait l'activité agricole présente sur la commune.