

Département de la Dordogne

VILLE DE TRELISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT DE PRESENTATION
MODIFICATION**

PIECE 5.3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision du PLU	24/06/2009	02/06/2010	20/12/2010
Modification	27/10/2011		

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Introduction

La modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de permettre son évolution en prenant en compte des études menées sur le territoire, de modifier le classement de parcelle et de corriger des erreurs matérielles de zonage.

Cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations énoncées dans le PLU approuvé le 20 décembre 2011.

Le cadre légal de la modification a été encadré par le respect de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduise pas un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

I Les motifs de changement apportés

1) Adaptation du document d'urbanisme sur les sites d'extension urbaine

-La zone 1AUb située au « Pouyault bas » fait l'objet d'une réduction de son périmètre. Un réseau d'assainissement collectif approuvé par le service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Périgourdine, de la commune de Champcevinel et de la commune de Trélissac et un schéma de voirie reliant la zone UD voisine et desservant l'aménagement du secteur permet l'intégration de ce secteur en zone 1AUa.

- Les parcelles cadastrées AP 29 28 et 4 situées à « Borie Porte » en zone UY_{a,ar} sont reclassées pour partie en zone UB_{a,ar}. La volonté est de limiter l'étalement de la zone UY vers la zone UB et la zone à urbaniser AUa à l'Ouest.
- La zone 1AUb se situant à la Rudeille est reclassée en zone 1AUa. Après étude de faisabilité de raccordement de certaines habitations, ce secteur peut être desservi gravitairement par un réseau collectif d'assainissement.

2) Modifications apportées suite à des erreurs matérielles

- La parcelle cadastrée AP 27 est classée pour 2/3 en zone UY_{a,ar} (zone d'activités) et 1/3 en zone UV_{a,ar} zone équipée destinée à l'aire d'arrêt des gens du voyage. Il apparaît que le 1/3 de la parcelle situé en UV_{a,ar} a été exclu

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

par erreur de la zone UYa,ar. La limite de zonage est rectifiée pour que cette parcelle dans sa totalité se situe en zone UYa,ar. En effet, l'aire

- d'accueil des gens du voyage a été réalisée et correspond aux parcelles cadastrées AP 26 et 23.
- L'emplacement réservé n°1a d'une superficie de 203 0 m² situé à « Charrières » avait été inscrit dans le document d'urbanisme pour le rétablissement du pont de Charrières. Il s'avère que cet emplacement réservé n'a aucune utilité car si le projet de rétablissement du pont de Charrières devait se réaliser, l'élargissement se ferait par la parcelle cadastrée AO 7 appartenant à la Commune. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé 1a.

3) *Modification apportée au règlement*

Un ajustement est effectué sur un article du règlement d'une zone afin de pouvoir faire évoluer les constructions déjà existantes dans la zone US.

La modification porte sur l'article 2 de la zone US : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières. Un alinéa est ajouté dans l'article 2 pour permettre la gestion des constructions déjà existantes dans la zone US.

Il est proposé de préciser : » En outre, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sont admis.

II Tableau des modifications et situation des secteurs au PLU approuvé

1) Tableau des modifications

N°	Secteur	Classement dans le PLU	Après modification	Motif	Surface	Capacité d'accueil (log.)
1	Pouyaute-Bas partie sud	1AUb	1AUa	Les études d'aménagement d'un réseau collectif d'assainissement et de schéma de voirie reliant la zone UD voisine ont été réalisées permettent l'intégration de ce secteur en zone 1AUa	1,45 ha	14
2	Borie Porte Est	UYa,ar	UB,ar	Volonté de limiter la zone UY, parcelles AP 29,28 et 4 en partie reclassées en zone UB.	3356m ²	2

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

3	La rudeille	1AUb	1AUa	Les études d'aménagement d'un réseau collectif d'assainissement ont été réalisées permettent l'intégration de ce secteur en zone 1AUa	4,04ha	30
4	Montignac Borie Porte	UV,ar	UY,ar	Erreur matérielle, toute la parcelle AP 27 doit être classée en UYa,ar	256m²	
5	Charrières	Emplacement réservé n°1a		L'emplacement réservé 1a n'a pas de raison d'être car la commune possède la parcelle AO 7 destinée au rétablissement du pont de Charrières	2030m²	

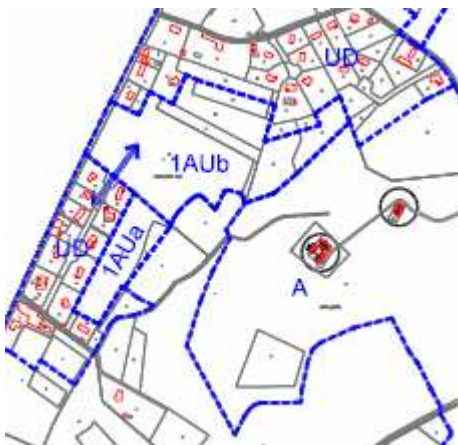
2) *Situation des secteurs et modification*

Pouyault-bas partie sud

Avant modification



Après modification



La zone 1AUB située au « Pouyault bas » fait l'objet d'une réduction de son périmètre. Les études d'aménagement d'un réseau d'assainissement collectif et d'un schéma de voirie reliant la zone UD voisine et desservant l'aménagement du secteur permet l'intégration de ce secteur en zone 1AUa. Sa surface est de 1.45 ha

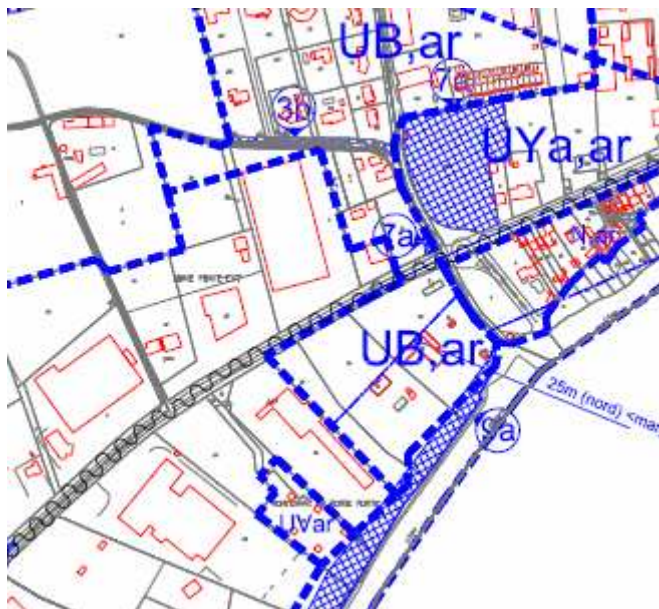
RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Borie Porte Est

Avant modification



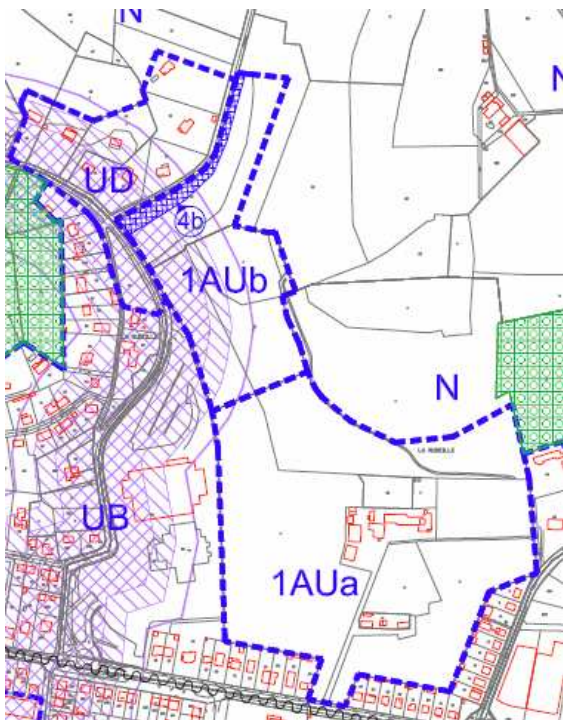
Après modification



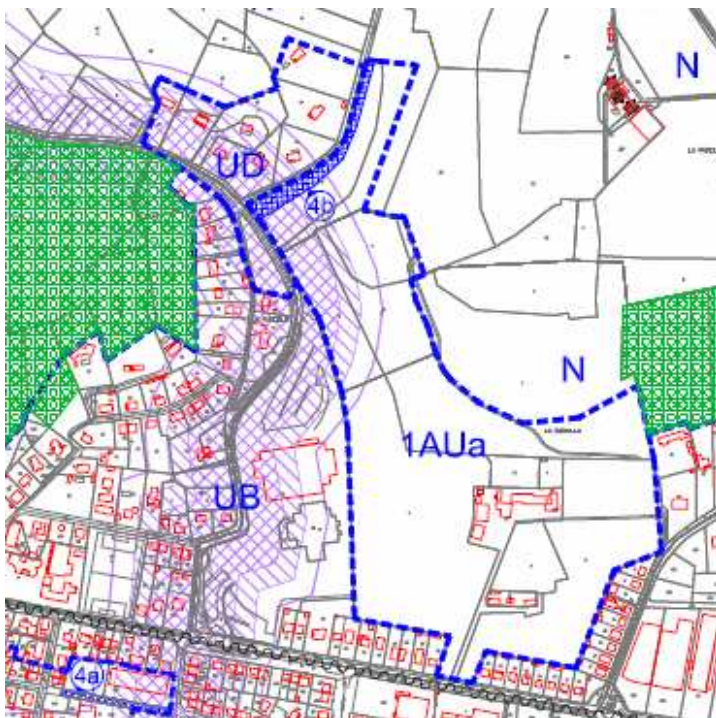
Volonté de limiter la zone UYa,ar les parcelles AP 29, 28 et 4 en partie reclassées en zone UB,ar pour une surface de 3356 m².

La Rudeille

Avant modification



Après modification



Les études d'aménagement d'un réseau assainissement collectif d'assainissement ont été réalisées , elles permettent l'intégration de ce secteur en zone 1AUa pour une surface de 4,04ha.

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Montignac Borie Porte

Avant modification



Après modification



Erreur matérielle, toute la parcelle AP 27 doit être classée en UYa,ar pour une surface de 256m².

Charriéras

Avant modification



Après modification



L'emplacement réservé 1a n'a pas de raison d'être car la commune possède la parcelle AO 7 destinée au rétablissement du pont de Charriéras.

III Modification des pièces réglementaires

Les seules modifications concernent le règlement du PLU (pièce 4) dans la zone US, article US2, il est ajouté que l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sont admis, la liste des emplacements réservés où l'emplacement réserve 1a est supprimé, les orientations d'aménagement notamment « Le pouyault Bas » -Unité 1AUa du fait de l'équipement de la zone en assainissement collectif et les documents graphiques du PLU (zonage-pièces 5.1 et 5.2 du dossier du PLU).

IV L'incidence des modifications sur l'environnement

Comme précisé en introduction du rapport, rappel du champ d'application légal de la modification du PLU, et en respect de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, aucune modification apportée PLU approuvé en date du 20 décembre 2010 :

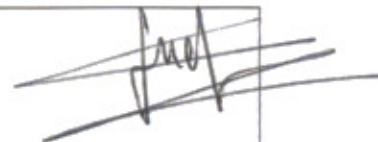
- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduise pas un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Au contraire, elles permettent de rationaliser le foncier disponible et de densifier certaines zones urbaines grâce à la mise en place du réseau collectif d'assainissement comme le montre la transformation des zones 1AUb en 1AUa.

La modification du règlement de l'article 2 de la zone US permet aux constructions déjà existantes sans rapport avec des activités sportives sur la zone de continuer à se développer.

Les deux autres cas de modification concernent la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage du PLU et n'ont aucune conséquence sur l'environnement.

Département de la Dordogne



VILLE DE TRELISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME



**RAPPORT DE PRESENTATION
MODIFICATION**

PIECE 5.3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision du PLU	24/06/2009	02/06/2010	20/12/2010
Modification	27/10/2011		13/03/2012
Modification	21/03/2013		20-11-2013

Introduction

La modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de permettre son évolution en prenant en compte des études menées sur le territoire et de modifier le classement de parcelle.

Cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le PADD et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations énoncées dans le PLU approuvé le 20 décembre 2010.

Le cadre légal de la modification a été encadré par le respect de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduise pas un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

I Le motif de changement apporté

Adaptation du document d'urbanisme sur les sites d'extension urbaine

-La zone 1AUb située au « Pouyault bas » fait l'objet d'un changement de zonage. Un réseau d'assainissement collectif approuvé par le service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Périgourdine, de la commune de Champcevinel et de la commune de Trélissac et un schéma de voirie reliant la zone UD voisine et desservant l'aménagement du secteur permet l'intégration de ce secteur en zone 1AUa.

II Tableau de la modification et situation du secteur au PLU approuvé

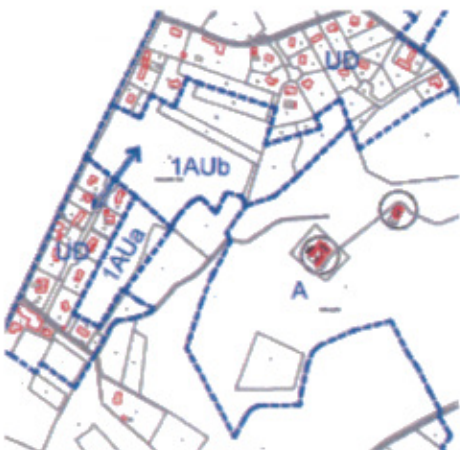
1) Tableau de la modification

N°	Secteur	Classement dans le PLU	Après modification	Motif	Surface	Capacité d'accueil (log.)
1	Pouyault- Bas partie Nord	1AUb	1AUa	Les études d'aménagement d'un réseau collectif d'assainissement et de schéma de voirie reliant la zone UD voisine ont été réalisées permettent l'intégration de ce secteur en zone 1AUa	6,1	60

2) Situation du secteur et modification

Pouyault-bas partie nord

Avant modification



Après modification



La zone 1AUb située au « Pouyault bas » fait l'objet d'un changement de zonage. Les études d'aménagement d'un réseau d'assainissement collectif et d'un schéma de voirie reliant la zone UD voisine et desservant l'aménagement du secteur permet l'intégration de ce secteur en zone 1AUa. Sa surface est de 6,1 ha

I Modification des pièces réglementaires

Les seules modifications concernent les orientations d'aménagement notamment « Le Pouyault Bas » -Unité 1AUa du fait de l'équipement de la zone en assainissement collectif et les documents graphiques du PLU (zonage-pièces 5.1 et 5.2 du dossier du PLU).

IV L'incidence de la modification sur l'environnement

Comme précisé en introduction du rapport, rappel du champ d'application légal de la modification du PLU, et en respect de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, aucune modification apportée PLU approuvé en date du 20 décembre 2010 :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduise pas un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Au contraire, elle permet de rationaliser le foncier disponible et de densifier la zone urbaine grâce à la mise en place du réseau collectif d'assainissement comme le montre la transformation de la zone 1AUB en 1AUa.

Département de la Dordogne

VILLE DE TRELISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

Révision du PLU prescrite le 24/02/2009	Révision du PLU arrêtée le 02/06/2010	Révision du PLU approuvée le 20/10/2010
Modification du PLU prescrite le 27/10/2011		Modification du PLU approuvée le 13/03/2013
Modification PLU prescrite le 21/03/2013		Modification du PLU approuvée le 20/11/2013
Modification simplifiée n°1 prescrite le 21/11/2013		modification simplifiée du PLU approuvée le 24-04-2014

Un pm' est arrêté à la
demande du conseil municipal
du 30/04/2014
par le Maire et par délégation



Introduction

Véritable outil de prospective et de développement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet à la fois de définir un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et de le mettre en œuvre. Ainsi le PLU peut-il voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnements du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La commune de Trélissac est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2010, modifiée le 13/03/2012 et modifiée le 20/11/2013.

Par délibération du 21/11/2013, le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU.

- L'objet de cette modification simplifiée est de préciser au sein du règlement du PLU, le secteur dans lequel le programme de logements comportant des logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété pouvant bénéficier d'une majoration de la hauteur.

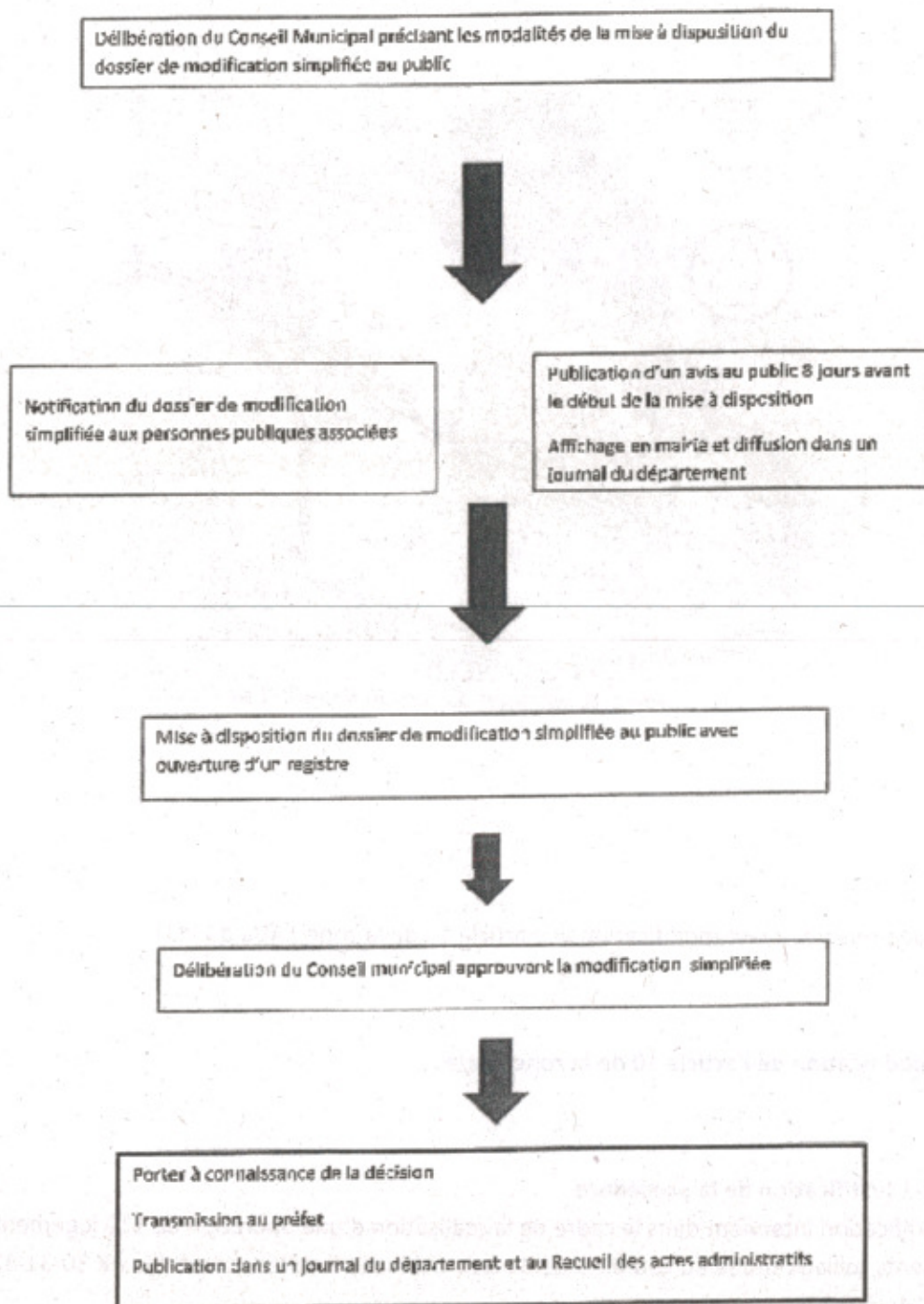
1) Le cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la modification est devenue la procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU.

En 2009, le législateur a également introduit la procédure de modification simplifiée dans le but d'accélérer la réalisation des programmes de construction et d'investissement. Elle est énoncée et codifiée par le code de l'urbanisme.

Prévue à l'article L123-3-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est notamment engagée dans les cas où les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire prévues dans une zone.

Synoptique de la procédure



Un peu été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
p°/le Maire et son délégué



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT

2) L'objet de la procédure de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux en autorisant une augmentation de la hauteur de construction au lieu-dit « Les Pinots ».



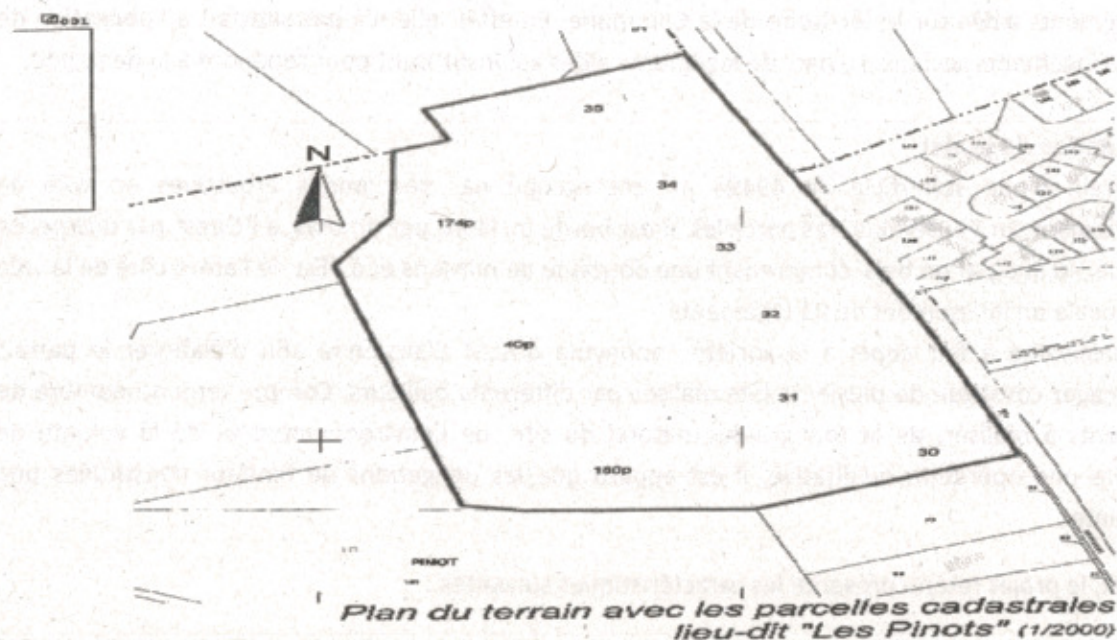
Il s'agira de procéder à une modification de l'article 10 de la zone 1AUa du PLU.

3) Modification de l'article 10 de la zone 1AUa

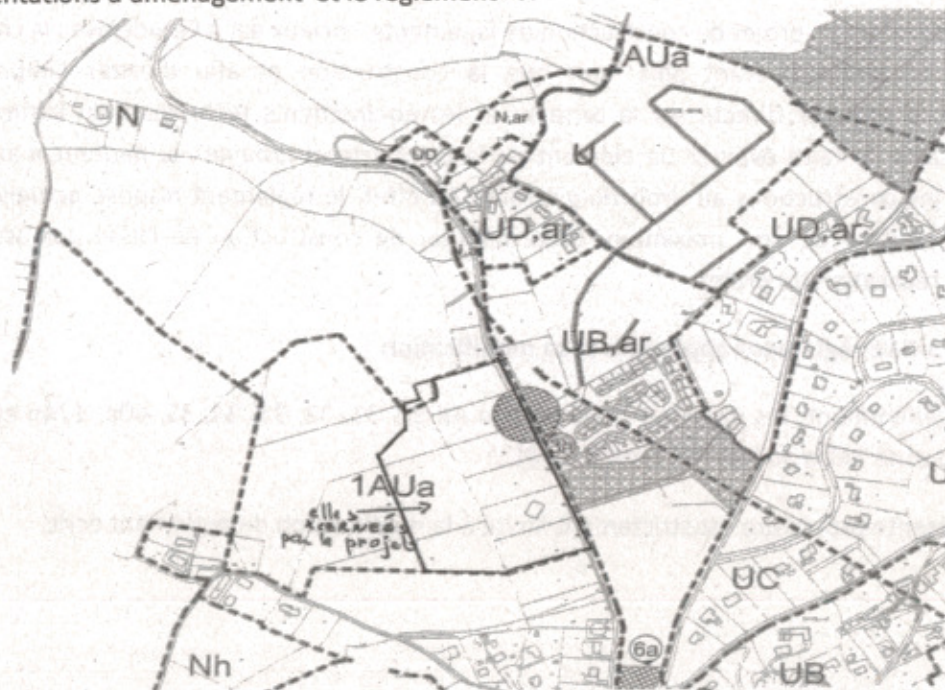
3-1 Justification de la procédure

Cette modification intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération de 110 logements dont 90 logements sociaux située au lieu-dit « Les Pinots » sur les parcelles cadastrées AK 30-31-32-33-34-35-40p-174p et 180p.

Notice de présentation de la modification simplifiée du PLU



Au sein du PLU, les parcelles sont identifiées dans la zone 1AUa du PLU « zone de terrains à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisée à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».



Vu par l'annexe à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
p/le Maire et par délégation



Bernard CONSTANT

Dans le cadre de son diagnostic, le PLH du Grand Périgueux a identifié une forte demande en matière de logements aidés sur le territoire de la Commune. En effet, elle n'a pas satisfait à l'obligation de 20% de logements sociaux. Le parc de logements aidés est insuffisant pour répondre à la demande.

Présentation du projet

Le terrain d'une superficie de 49498 m² est occupé par des landes arbustives en voie de défrichement sur l'ensemble des parcelles. Il est bordé au Nord par un bois, à l'Ouest par une petite garenne, au Sud par un bois comprenant une douzaine de maisons et à l'Est de l'autre côté de la voie communale un lotissement de 41 logements.

La municipalité a fait appel à la société anonyme d'HLM Clairsienne afin d'élaborer le permis d'aménager constitué de plusieurs lots réalisés par différents bailleurs. Compte tenu du nombre de logements à réaliser, de la topographie naturel du site, de l'environnement et de la volonté de produire une opération qualitative, il est apparu que les obligations de hauteur constituées une contrainte.

En effet, le projet retenu présente les caractéristiques suivantes :

- Il se compose de lignes simples qui s'inscrivent dans le profil du terrain. Il a été conçu pour permettre des dessertes naturelles et aisées de parcelles de différentes tailles.
- Il acte le principe de juxtaposition d'un tissu pavillonnaire locatif et de terrains à bâtir pour l'accession à la propriété.
- Les parcelles permettent la construction de maisons individuelles groupées ou isolées et de petits collectifs.
- La voirie s'appuie sur un anneau de voies partant du giratoire à créer par la Commune et des voies à sens unique irriguant le cœur des ilots.

Cependant il s'avère qu'un projet de construction de logements sociaux est à l'étude avec la création d'un giratoire. Le giratoire étant plus haut que la construction et afin d'éviter l'impression d'encaissement et une vue directe sur la terrasse et les équipements techniques du bâtiment, il apparaît nécessaire de faire évoluer un élément de la composition urbaine : la hauteur maximum autorisée pour les constructions au droit du giratoire. En effet, le règlement dispose actuellement d'une règle de hauteur de 7m maximum. Cette hauteur de construction ne laisse pas assez de latitude pour la réalisation du projet.

3-2 Le règlement applicable et sa modification

Comme vu précédemment, les parcelles de la section AK 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40p, 174p et 180p sont classées en zone 1AUa au plan de zonage du PLU.

L'objet de la présente procédure est strictement limité à la modification du règlement écrit.

L'extrait du règlement page 64 avant modification simplifiée stipule à l'article 1AU 10:

I Dispositions générales

- 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.
- Dans le secteur 1AUy sauf pour les habitations liées à l'activité.

Extrait du règlement page 64 après modification simplifiée signifiée en rouge

II Dispositions générales

- 1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.
- Dans le secteur 1AUy sauf pour les habitations liées à l'activité.

II Dispositions particulières applicables

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R+2 dans les secteurs de programme de logements sociaux dans la limite de 20%.

*Un peu être annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
pour le haut et pour délégation.*



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT

Conclusion

La présente modification simplifiée qui consiste à autoriser la hauteur des constructions à R+2 ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Elle ne consiste également pas à réduire un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération de logements sociaux « Les Pinots » présente un intérêt général pour la commune de Trélissac.

Cette modification simplifiée répondra donc à la demande en matière de logements aidés sur la commune.

La modification simplifiée n°1 du PLU est donc d'intérêt général et représente pour la commune une nécessité.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend 4 secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées dans le périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, recouvrant les unités de la zone situées en dehors du périmètre d'assainissement collectif ; en conséquence, une surface minimum de terrain sera obligatoire pour permettre la mise en place de dispositif d'assainissement individuel.
- 1AUc concernant le secteur du Libournet Est ou partie basse des Maravals au tissu aéré en milieu boisé, où la conservation de l'unité boisée justifie le maintien d'une surface minimale pour construire.
- 1AUy, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, industrie. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUyar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

*Un pm été annexé à la
délibération du conseil municipal
du 30/04/2014
p°/le Maire et pm délégué*



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Dans les secteurs 1AUa et 1AUb et 1AUc,

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

b) les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

2/ Dans le secteur 1AUy

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie.

b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie.

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions, sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUb
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure

(ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

5/ Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

6/ Dans le secteur indicé « ar » soumis au risque de bruit :

les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

Les voies desservant au plus 5 logements devront avoir :

- au minimum 6 mètres de plate-forme (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours (à partir de 3 logements desservis), en forme de cercle ou de T

Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir :

- une plate-forme de 9 mètres minimum (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours en forme de cercle ou de T

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.

Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUy :

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

En bordure de la RD 8 et de la RN 21, tout nouvel accès est interdit, sauf s'il correspond au regroupement avec un ou plusieurs accès existants.

*Un pm a été annexé à la
délibération du conseil municipal
du 30/04/2014
p- / le Maire et par délégation*

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUa et au secteur 1AUc

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

c) Prescriptions particulières applicables au secteur 1AUy

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

d) Faux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies. Les projets devront respecter les dispositions du Schéma Directeur des eaux pluviales de la CAP. Dans la zone 1AUB de la « Rudeille » en particulier, les projets devront préserver le cheminement naturel des eaux pluviales.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

a) Dispositions applicables au secteur 1AUB

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².

b) Dispositions applicables au secteur 1AUC

Toute construction doit être implantée sur un terrain dont la superficie devra être supérieure à 1500m² afin de conserver l'aspect naturel boisé du site.

c) Non réglementée dans les autres cas.

**ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

*Une prise en compte a été
délibérée du conseil municipal
du 30/04/2014
p.p. le Maire et son délégué.*



ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la limite séparative marque la limite de séparation avec une zone A, il est exigé un recul minimum de 10m pour les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité dans le secteur 1AUy

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette marge de recul est portée à 15 m en limite de zone UB, UC, 1AUa, AUa.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans les secteurs 1AUa et 1AUb, et 8m en 1AUy.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.
- dans le secteur 1AUy sauf pour les habitations liées à l'activité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

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

2 - Prescriptions particulières

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Façades

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

Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Toitures végétalisées

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.



Page N°64
Une pmc innovée à la
délibération du conseil municipal
du 30/04/2014
par le Maire et pmc délégué.

2) Autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

4) Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logements.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m² au moins par logement.

Dans le secteur 1AUc, les espaces libres de toute construction ou de tout usage de stationnement devront rester plantés

2 – Plantations

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

Des plantations devront être réalisées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives marquant la limite avec une zone A.

3 - Espaces boisés classés

Sans objet

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,60.

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUb et au secteur 1AUc est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- dans le secteur 1AUy

*Un peu été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/10
p°/le Maire et par délégation.*



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Elle comprend 4 secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées dans le périmètre d'assainissement collectif,
- 1AUb, recouvrant les unités de la zone situées en dehors du périmètre d'assainissement collectif ; en conséquence, une surface minimum de terrain sera obligatoire pour permettre la mise en place de dispositif d'assainissement individuel.
- 1AUc concernant le secteur du Libournet Est ou partie basse des Maravals au tissu aéré en milieu boisé, où la conservation de l'unité boisée justifie le maintien d'une surface minimale pour construire.
- 1AUy, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, industrie. Ce secteur comprend un sous-secteur 1AUyar pour les terrains inclus dans le périmètre de bruit de l'aérodrome Périgueux-Bassillac où les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

Les sites englobés dans le zonage du Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

Un p^o de conseil a été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2011
p^o le Maire et son délégué.



L'Adjoint à l'urbanisme

Bernard CONSTANT

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Dans les secteurs 1AUa et 1AUb et 1AUc.

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

b) les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

2/ Dans le secteur 1AUy

a) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie.

b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie.

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions, sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUb
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure

(ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

5/ Les constructions situées dans le Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles devront respecter les mesures constructives édictées par le règlement (cf. annexe 6.1.5 du dossier du PLU).

6/ Dans le secteur Indiqué « ar » soumis au risque de bruit :

les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Dispositions particulières applicables dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements.

Les voies desservant au plus 5 logements devront avoir :

- au minimum 6 mètres de plate-forme (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours (à partir de 3 logements desservis), en forme de cercle ou de T

Les voies desservant plus de 5 logements devront avoir :

- une plate-forme de 9 mètres minimum (voie et trottoirs)
- une placette permettant les manœuvres des véhicules de secours en forme de cercle ou de T

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.



Dispositions particulières applicables dans le secteur 1AUy :

Le schéma de voirie interne à la zone devra être compatible avec les principes de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.



2 – Accès :

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale ou nationale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

En bordure de la RD 8 et de la RN 21, tout nouvel accès est interdit, sauf s'il correspond au regroupement avec un ou plusieurs accès existants.

*Un plan "chaîné" a été déposé
du conseil municipal du 30/04/20
p°/le Maire et par délégation*



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT
Page N° 60

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

a) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUa et au secteur 1AUc

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b) Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

c) Prescriptions particulières applicables au secteur 1AUy

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public pourra être autorisé sous réserve de la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

d) Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies. Les projets devront respecter les dispositions du Schéma Directeur des eaux pluviales de la CAP. Dans la zone 1AUb de la « Rudeille » en particulier, les projets devront préserver le cheminement naturel des eaux pluviales.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération. Les rejets d'eaux pluviales devront, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en conformité avec le code de l'environnement (Loi sur l'Eau).

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) Dispositions applicables au secteur 1AUb

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².

b) Dispositions applicables au secteur 1AUc

Toute construction doit être implantée sur un terrain dont la superficie devra être supérieure à 1500m² afin de conserver l'aspect naturel boisé du site.

c) Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

*Un peu été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
p°/le Maire et par délégation.*



ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de cette distance avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la limite séparative marque la limite de séparation avec une zone A, il est exigé un recul minimum de 10m pour les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité dans le secteur 1AUy

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette marge de recul est portée à 15 m en limite de zone UB, UC, 1AUa, AUa.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans les secteurs 1AUa et 1AUb, et 8m en 1AUy.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

1) Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celles à usage sportif.
- Dans le secteur 1AUy sauf pour les habitations liées à l'activité.

II. Dispositions particulières applicables

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R+2 dans les secteurs de programme de logements sociaux dans la limite de 20%.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

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

2 - Prescriptions particulières

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

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertations entre les élus et les services compétentes.

1) Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Façades

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

Toitures

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente, elles doivent être soit couvertes de tuiles canal, romanes ou similaires, soit couvertes de tuiles plates ou similaires, ou de bardeaux d'asphalte.

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

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Lorsque les capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Toitures végétalisées

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, les bâtiments enterrés dans le terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration au paysage environnant.

*Un peu été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
p/le Maire et son délégué*



2) Autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire.

3) Energies renouvelables

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

4) Clôtures

Pour les clôtures en limite de l'espace public, la hauteur du mur bahut sera limitée à 0.80mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ; l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximum d'1,50mètres. La clôture pourra être doublée d'une haie dont la hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article 1AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

Pour les établissements recevant des personnes âgées (maisons de retraite, résidences seniors, etc...), il est exigé ½ place par logements.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs à raison de 50 m² au moins par logement.

Dans le secteur 1AUc, les espaces libres de toute construction ou de tout usage de stationnement devront rester plantés

2 – Plantations

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

Des plantations devront être réalisées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives marquant la limite avec une zone A.

3 – Espaces boisés classés

Sans objet

Il est demandé de se reporter aux prescriptions de débroussaillage du Code Forestier portées en annexe du rapport de présentation, pour prévenir les risques de feux de forêts.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUa est fixé à 0,60.

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur 1AUb et au secteur 1AUc est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- dans le secteur 1AUy

Un p^u a été annexé à la délibération
du conseil municipal du 30/04/2014
p^o le Maire et par délégation



L'Adjoint à l'Urbanisme

Bernard CONSTANT

Département de la Dordogne

VILLE DE TRELISSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

**NOTICE DE PRESENTATION
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

Révision du PLU prescrite le 24/02/2009	Révision du PLU arrêtée le 02/06/2010	Révision du PLU approuvée le 20/10/2010	
Modification du PLU prescrite le 27/10/2011		Modification du PLU approuvée le 13/03/2013	
Modification PLU prescrite le 21/03/2013		Modification du PLU approuvée le 20/11/2013	
Modification simplifiée n°1 prescrite le 21/11/2013		Modification du PLU approuvée le 24/04/2014	
Modification simplifiée N°2 prescrite le 11/12/2014		Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 29/09/2015	

Introduction

Véritable outil de prospective et de développement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet à la fois de définir un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et de le mettre en œuvre. Ainsi le PLU peut-il voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnements du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La commune de Trélissac est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20/12/2010, modifiée le 13/03/2012, modifiée le 20/11/2013 et modifiée le 24/04/2014.

Par délibération du 11/12/2014, le Conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU.

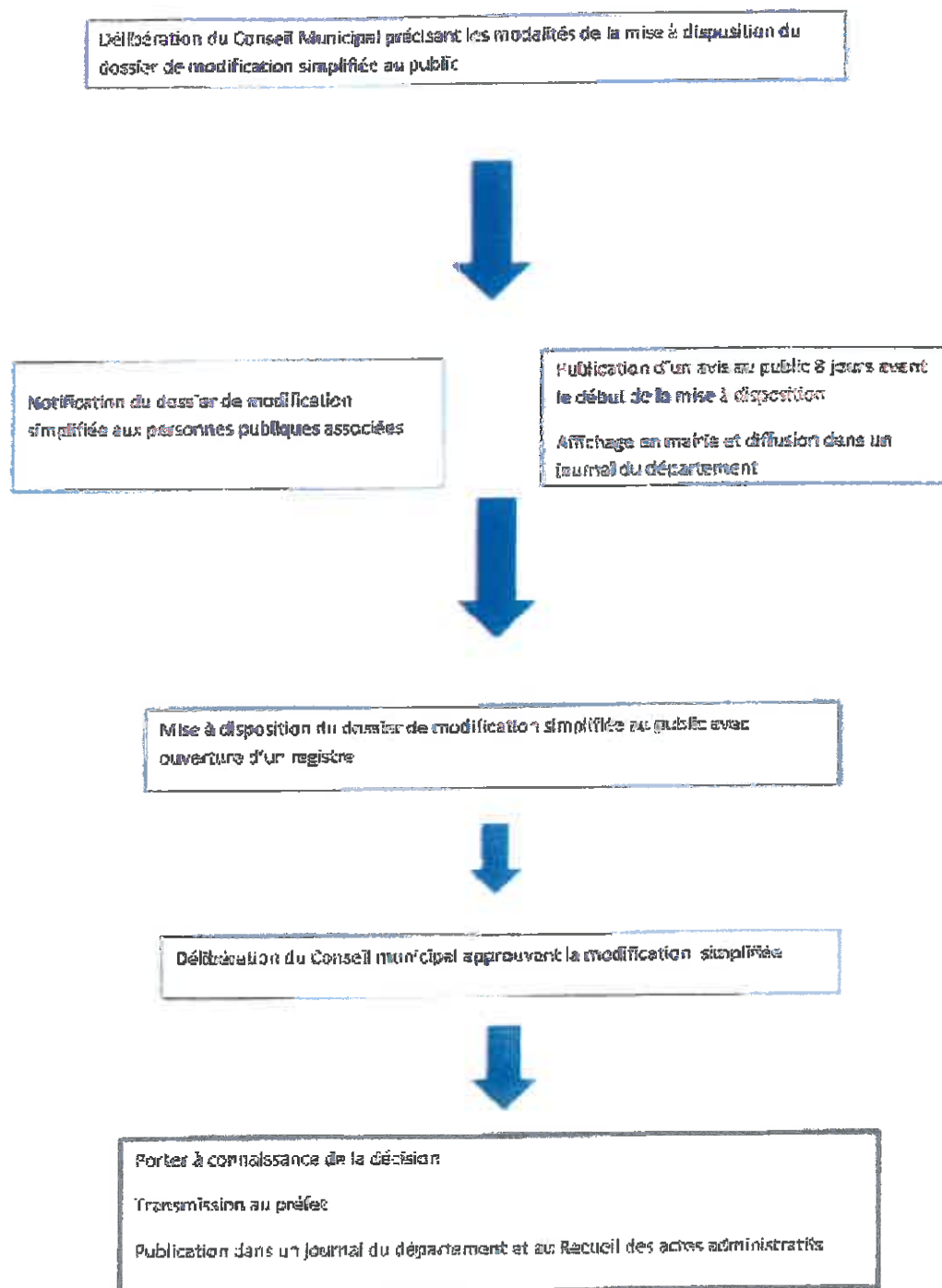
L'objet de cette modification simplifiée est d'adapter le document d'urbanisme au vu du projet d'aménagement proposé. En effet, le secteur dans lequel le ce projet de logements comportant des logements locatifs sociaux est aujourd'hui situé en zone UYb du PLU, zone dans laquelle il n'est pas possible de construire des logements, ainsi est-il nécessaire de le faire évoluer en zone UB.

1) Le cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

Le 1^{er} janvier 2013 est entrée en application l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplifications des procédures d'élaboration, de modification et de révisions des documents d'urbanisme.

Prévue aux articles L.123-13-1 et L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est notamment engagée dans les cas où les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire prévues dans une zone.

Synoptique de la procédure



2) L'objet de la procédure de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de permettre la réalisation d'une opération de logements et de logements sociaux en lien avec du commerce en modifiant le zonage UYb actuel en UB.

Il s'agira de procéder à une modification du zonage UYb en UB du PLU.

3) Modification du zonage

3-1 Situation du secteur

Cette modification intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements, de logements sociaux et de commerces située au lieu-dit « Charrières » sur la parcelle cadastrée AO 56.



3-2 Présentation du projet

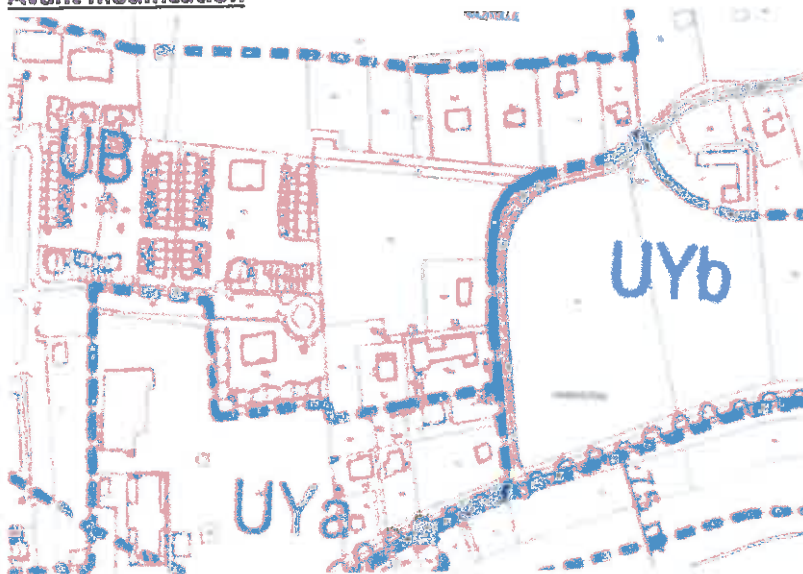
Au sein du plan de zonage du PLU, la parcelle AO 56 est identifiée dans la zone UYb « zone d'activités qui englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Cette parcelle est limitrophe à la zone UB (zone urbaine d'habitations, de commerces et des services), zone suffisamment équipée et desservie par le réseau collectif d'assainissement.

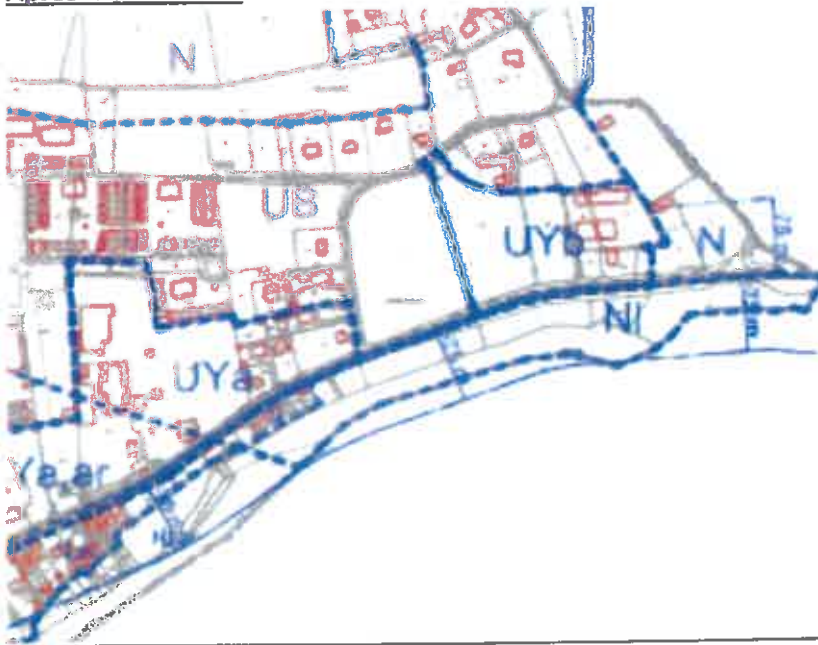
Un projet d'aménagement privé comprenant des logements, des logements sociaux en lien avec du commerce a été présenté à la commune. Afin qu'il puisse se réaliser, il est nécessaire de procéder au changement du zonage UYb de la parcelle AO 56 d'une superficie de 14039m² en zonage UB.

3-3 Modification du zonage

Avant modification



Après modification



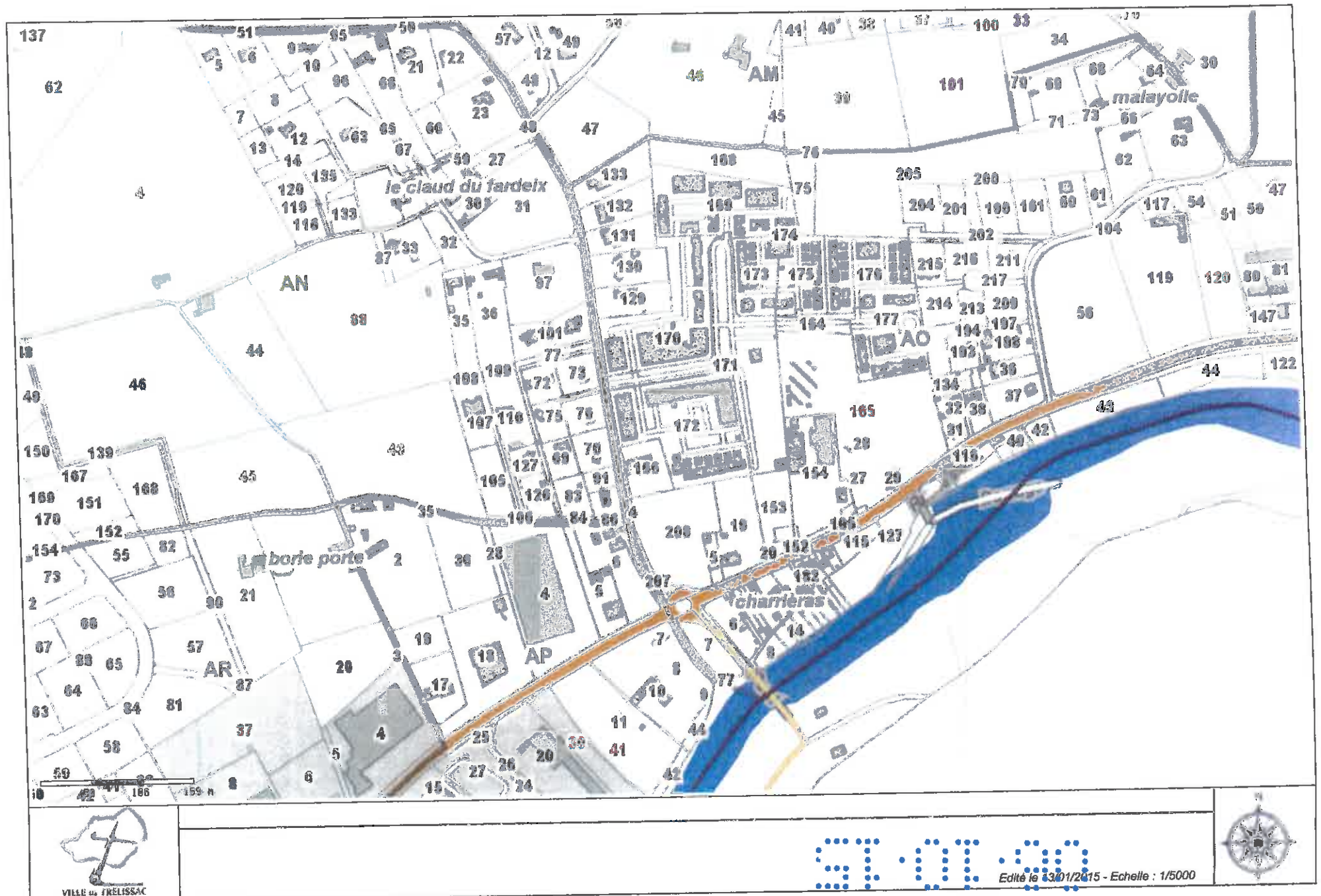
Conclusion

La présente modification simplifiée qui consiste à changer le zonage d'une parcelle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Elle ne consiste également pas à réduire un espace bois classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance.

Par ailleurs, la réalisation d'une partie des logements en logements sociaux à « Charriéras » présente un intérêt général pour la commune de Trélissac car déficitaire.

Cette modification simplifiée répondra donc à la demande en matière de logements aidés sur la commune.

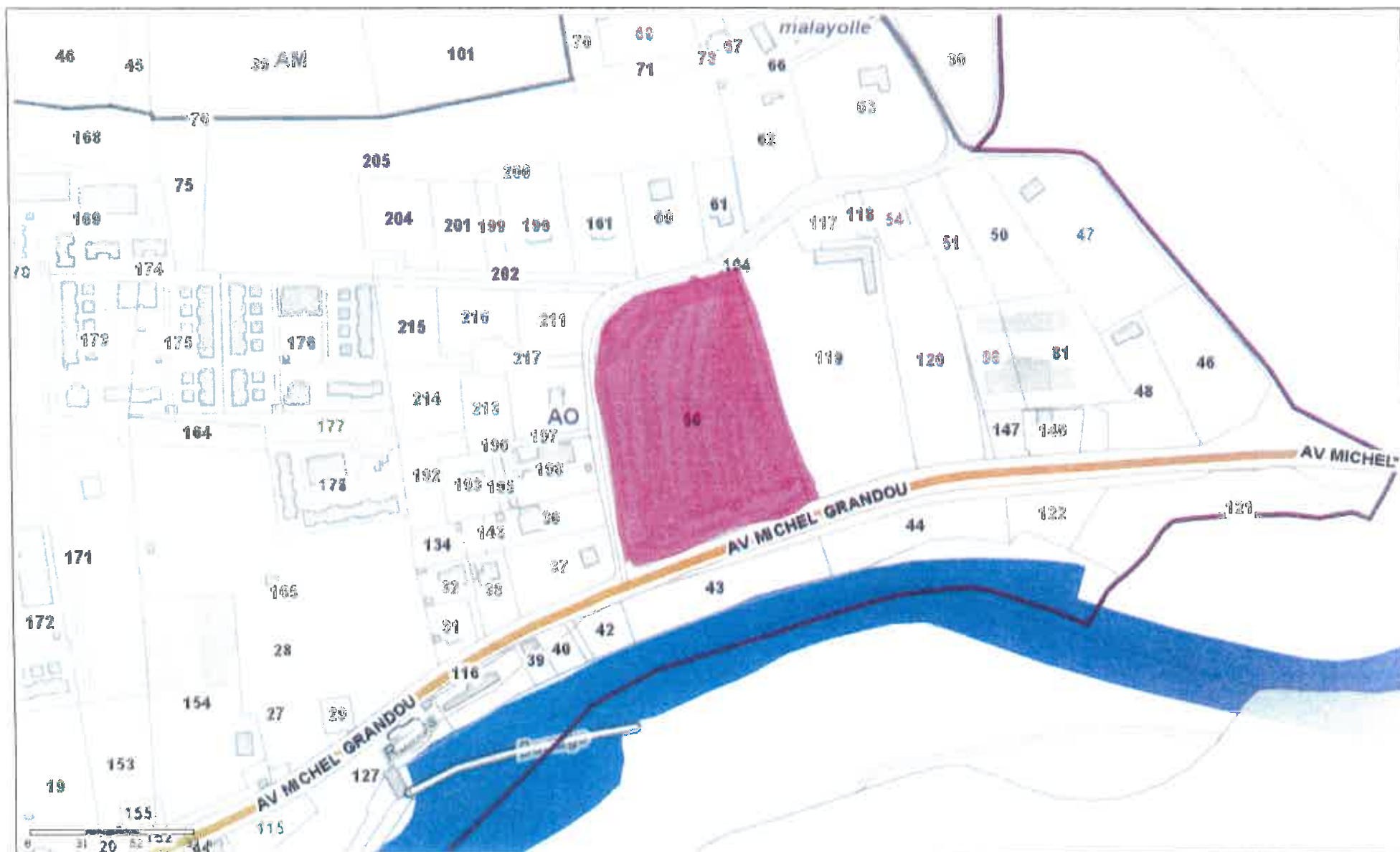
La modification simplifiée n°2 du PLU est donc d'intérêt général et représente pour la commune une nécessité.



- sources : BD TOPO (IGN, 2010), BD ALTI (IGN)

5 0 0 0
2 3 4 5

Edité le 13/01/2015 - Echelle : 1/5000



sources : BD TOPO (IGN, 2010), BD ALTI (IGN)

3 0 1 0 0
4 7 1 9 4

Édité le 12/03/2024 - Echelle : 1/3000



