

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Isle et Crempse en
Périgord

Commune de **SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification / Modification Simplifiée	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006 Modification n°2 approuvée le 04 octobre 2008 Modification n°4 approuvée le 07 avril 2021 Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges
Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr
Membre de A64 Avocats - AARPI interbarreaux - www.a64.fr



DOSSIER D'APPROBATION

BORDEREAU DES PIÈCES

1 – Rapport de présentation

2 – Pièces Modifiées :

2 – Règlement écrit

3a & 3b – Règlement
graphique

4 – Avis des Personnes Publiques
Associées

5 – Résultats de l'enquête
publique

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Isle et Crempse en
Périgord

Commune de **MEDARD-DE-MUSSIDAN**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	<p>Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006</p> <p>Modification n°2 approuvée le 04 octobre 2008</p> <p>Modification n°4 approuvée le 07 avril 2021</p> <p>Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012</p>	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges
Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr
Membre de A64 Avocats - AARPI interbarreaux - www.a64.fr

SOMMAIRE

1	RAPPEL REGLEMENTAIRE	2
2	PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION	4
3	CONTENU ET JUSTIFICATION DE MODIFICATION N°4	5
3.1	NATURE DE LA MODIFICATION N°4	5
3.2	MOTIFS DE LA MODIFICATION N°4	7
3.3	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD	8
3.4	IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE	8
3.5	IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 3) DU P.L.U.	16
4	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°4	33
4.1	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE SITE NATURA 2000	33
4.2	ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES	33
4.3	CONCLUSION	37
5	PIECES MODIFIEES	38

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L153-35 du Code de l'Urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN a été approuvé le **21 avril 2004** par délibération du conseil municipal et a fait l'objet de quatre procédures d'évolution depuis : une révision simplifiée approuvée le 04 octobre 2008 et deux modifications (n°1 et 2) approuvées le 02 juin 2006 et le 04 octobre 2008 et modification simplifiée n°1 approuvée le 21/09/2012. Une modification n°3 a été réalisée qui n'a pas été approuvée à ce jour.

La présente modification n°4 a notamment pour objet d'ajuster le document d'urbanisme afin d'intégrer les évolutions réglementaires enregistrées depuis l'entrée en vigueur du P.L.U..

Il s'agit ainsi, notamment, de procéder aux modifications suivantes :

- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir **changer de destination** (cf. LAAAF),
- la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF),
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **les annexes aux constructions existantes** (cf. Loi Macron),
- la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, **l'extension des constructions existantes** (cf. LAAAF),
- la **création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas »** (centre équestre du Saut des Anges) : parcelles L 109, 110 et 111,
- l'adaptation du règlement écrit de la zone N pour la **création d'un STECAL Nh**,
- la **réduction d'une zone UD en A** pour permettre la réalisation d'un projet agricole : hangar de stockage avec toiture équipée de panneaux photovoltaïque : parcelle n° ZL 79 pour partie au lieu-dit « Paricot ».

La présente modification a donc pour conséquence les ajustements suivants :

- Règlement : pièces graphiques (zonage) : identifier les bâtiments en changement de destination, créer un STECAL et modifier une zone UD.
- Règlement : pièce écrite : autoriser, sous conditions, les extensions des constructions à usage d'habitation, le changement de destination et la réalisation d'annexes aux constructions à usage d'habitation en zones A et N (LAAAF et Loi Macron), supprimer le C.O.S. et la surface minimale pour bâtir dans toutes les zones (Loi Alur) et adapter le règlement écrit de la zone N suite à la création d'un STECAL Nh.

CONTENU ET JUSTIFICATION DE MODIFICATION N°4

3.1 NATURE DE LA MODIFICATION N°4

Ainsi, la Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU applicable, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- l'identification au règlement graphique, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF),
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les extensions et les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron – article 80 de la loi de juillet 2015),
- la réduction d'une zone UD en A pour permettre la réalisation d'un projet agricole : hangar de stockage avec toiture équipée de panneaux photovoltaïque : parcelle n° ZL 79 pour partie au lieu-dit « Paricot ».

Cette modification a ainsi notamment pour effet d'intégrer les évolutions réglementaires concernant le bâti en zones agricoles A et naturelles N. Ces dispositions législatives sont codifiées par les articles L.151-11 et L.151-12 :

LE CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour quels bâtiments ? Le règlement du PLU peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du dispositif. (Dans ce cas, un repérage de ces bâtiments devra être préalablement effectué dans le PLU).

Sous quelles conditions ? Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - CDPENAF et de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites - CDNPS sur la demande d'autorisation :

Zone agricole → avis conforme de la CDPENAF

La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).

Zone naturelle → avis conforme de la CDNPS

La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

La notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'une construction existante passe de l'une à l'autre des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent des sous-destinations qui sont listées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

L'EXTENSION DES BATIMENTS D'HABITATION ET LEURS ANNEXES (ARTICLE L.151-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour quels bâtiments ? Tous les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Qu'en est-il des bâtiments autres qu'à usage d'habitation ? Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni d'aucune annexe (sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs).

Sous quelles conditions ? → Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

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

La définition, dans le PLU, d'autres règles notamment concernant l'aspect extérieur des constructions et aménagements pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

Avis de la CDPENAF

Les dispositions du règlement précitées sont soumises à l'avis de la CDPENAF. Il s'agit d'un avis simple.

La notion d'extension :

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

La notion d'annexes :

Elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

La détermination des conditions de hauteur, d'emprise et de densité :

Il conviendra de préciser dans le règlement du PLU la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation, de manière à observer des proportions satisfaisantes et limitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

De même, les règles de hauteur, d'emprise et de densité devront impérativement être définies dans le règlement, sous peine de rendre illégales les dispositions permettant la réalisation des extensions et annexes.

Ces règles doivent nécessairement poursuivre l'objectif de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La délimitation des zones d'implantation :

Les auteurs du PLU peuvent autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation dans les zones agricoles et naturelles dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Il revient donc aux auteurs du PLU de justifier, dans le rapport de présentation, le choix des zones A et N dans lesquelles les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation seront autorisées ou non. Ainsi, il pourra être délimité des zones N ou A, où un habitat dispersé existant peut évoluer raisonnablement sans préjudice pour son environnement naturel ou agricole, justifiant la possibilité d'autoriser des extensions et des annexes.

Au contraire, des objectifs de protection pourront justifier l'exclusion de certaines zones du dispositif.

La zone d'implantation (mentionnée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme) sera alors définie comme l'ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.

Source : DDT du Doubs – Août 2016

3.2 MOTIFS DE LA MODIFICATION N°4

➡ CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT :

Dans un premier temps, il s'agit d'autoriser les extensions et les annexes aux constructions existantes en zone agricole et naturelle (application des nouvelles dispositions de la LAAAF et de la loi Macron évoquées ci-dessus) dans les limites fixées au règlement écrit.

La Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF et de la loi Macron, souhaite donc, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU applicable, modifier le règlement écrit pour permettre :

- en zones A et N, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation (cf. Loi Macron),
- en zones A et N, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions existantes (cf. LAAAF),

Il s'agit également de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements (application des nouvelles dispositions de la LAAAF).

La Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite donc, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU applicable, modifier le règlement écrit pour permettre la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Il s'agit enfin de mettre à jour le règlement écrit suite aux nouvelles dispositions de la loi ALUR : suppression du C.O.S. et de la surface minimale pour bâtir dans toutes les zones.

➡ CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

La Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite donc, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU applicable, modifier le règlement graphique pour permettre l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF).

Ce sont au total 9 bâtiments (8 bâtiments dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées puis 1 supplémentaire après la tenue de l'enquête publique) qui ont été identifiés comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF), par le symbole suivant :



Ces bâtiments ne sont plus à vocation agricole ou intégrés dans un ensemble agricole, ces changements de destination ne compromettent donc pas l'activité agricole. De plus, comme en attestent les planches descriptives ci-dessous, il s'agit de bâtiments d'intérêt patrimonial, nécessitant aujourd'hui des travaux pour être maintenus voire remis en état et ainsi contribuer à la qualité paysagère du site.

3.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE

PADD Source : PLU approuvé le 21 avril 2004

1. Les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement

Elles sont au nombre de 4 :

- **Thème 1: Accueillir une population nouvelle dans un cadre agréable et adapté, en assurant un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation.**
- **Thème 2 : Encourager un développement économique maîtrisé et organisé.**
- **Thème 3 : Pérenniser et protéger l'activité agricole.**

La présente modification n°4 en permettant la réalisation d'un bâtiment agricole (passage d'un zonage UD en zonage A) contribue à « *pérenniser l'activité agricole* ».

- **Thème 4 : Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales.**

THEME 4 : PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES.

➤ **Objectif :**

Il s'agit ici pour la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN d'affirmer le plus justement possible la vocation spécifique des différents sites constituant la zone naturelle.

➤ **Moyen mis en œuvre :**

- ✓ Permettre l'aménagement de l'existant : notamment pour éviter des bâtisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique ;
- ✓ Permettre la restauration des corps de fermes situés en milieu naturel et présentant une grande valeur architecturale ;
- ✓ Protéger de manière stricte les secteurs sensibles ;
- ✓ Anticiper sur l'extension ouest de Mussidan ;
- ✓ Prendre des dispositions permettant de protéger efficacement les captages d'eau potable.

La présente modification n°4 en permettant le changement de destination sur certains bâtiments en zones agricoles et naturelles ainsi que les extensions mesurées et les annexes aux constructions à usage d'habitation situées en zones agricoles et naturelles contribue à « *permettre l'aménagement de l'existant* » et « *permettre la restauration des corps de ferme situés en milieu naturel et présentant une grande valeur architecturale* ».

➔ les évolutions du PLU applicable décrites ci-dessus et objets de la présente modification n°4 ne remettent pas en cause les objectifs généraux du PADD.

3.4 IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE

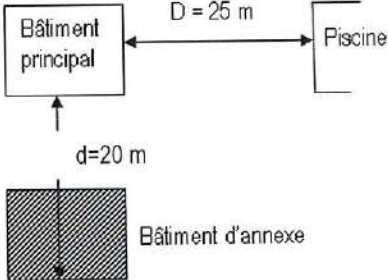
- 1- La modification n°4 a, d'une part, pour effet de **revoir la rédaction du règlement écrit des zones A et N** pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) et l'extension des constructions existantes (cf. LAAAF). Elle a également pour effet de revoir la rédaction du règlement écrit des zones A et N pour permettre le changement de destination (cf. LAAAF) des bâtiments repérés au règlement graphique.

Sont ainsi modifiés les articles A2 et A9 et les articles N2 et N9.

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone. – Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations. – Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, avec ou sans changement de destination. <ul style="list-style-type: none"> ▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié, ▫ l'extension des bâtiments, ▫ les constructions à usage d'annexes, de piscines, ainsi que les abris de jardin, – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers. – Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande : la reconstruction sans changement de destination des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. – Les constructions à vocation d'accueil touristique y compris de restauration et d'hébergement dès lors qu'elles se créent dans le cadre d'une exploitation agricole existante de la zone. – Les centres équestres dès lors que l'élevage est régulièrement identifié. – Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont 	<p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone. – Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations. – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. – Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers. – Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, avec ou sans changement de destination. <ul style="list-style-type: none"> ▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié, ▫ l'extension des bâtiments, ▫ les constructions à usage d'annexes, de piscines, ainsi que les abris de jardin, – L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation. – Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. – L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.423-1, d du Code de l'Urbanisme. <p>En dehors du secteur Aa : les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.</p> <p>En secteur Aa : l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.</p> <p>2) En secteur inondable de l'Isle sont autorisées sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>	<div data-bbox="906 315 1300 604"> </div> <ul style="list-style-type: none"> – Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers. – Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande : la reconstruction sans changement de destination des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. – Les constructions à vocation d'accueil touristique y compris de restauration et d'hébergement dès lors qu'elles se créent dans le cadre d'une exploitation agricole existante de la zone. – Les centres équestres dès lors que l'élevage est régulièrement identifié. – Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire). – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. – L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41- 3ème L.123-1, 7°) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.423-1, d du Code de l'Urbanisme. <p>En dehors du secteur Aa : les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.</p>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
	<p>En secteur Aa : l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.</p> <p>2) En secteur inondable de l'Isle sont autorisées sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>
<p>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé. L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.</p>
<p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. – la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande. – Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière. – Les maisons de chasse (palombières, etc.). – les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques. – Les travaux suivants concernant les constructions existantes, avant la publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, avec ou sans changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement, à l'express condition que 	<p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. – La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande. – Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière. – Les maisons de chasse (palombières, etc.). – Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques. – Les travaux suivants concernant les constructions existantes, avant la publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, avec ou sans changement de destination : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié, ▪ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine, – Les constructions à usage d'annexes ainsi que les abris de jardin, les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante. – les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre. <p>En secteur NI uniquement sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>	<p>Les constructions à usage d'annexes ainsi que les abris de jardin, les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :  <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre. <p>En secteur NI uniquement sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>
<p>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</p>	<p>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</p> <p>L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.</p> <p>Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).</p> <p>Non réglementé dans les autres cas.</p>

- 2- De plus, la modification n°4 a pour effet de supprimer le C.O.S. et la surface minimum pour bâtir dans toutes les zones (Loi Alur).

Sont ainsi modifiés les articles UA5, UA14, UB5, UB14, UC5, UC14, UD5, UD14, Ui5, Ui14, Uf5, Uf14, UL5, UL14, AU5, AU14, AUa5, AUa14, AUai, AUai4, A5, A14, N5 et N14.

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.	ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction. Supprimé.
ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque l'immeuble comporte des activités artisanales, commerciales ou de service au rez-de-chaussée. Nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants est autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.	ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque l'immeuble comporte des activités artisanales, commerciales ou de service au rez-de-chaussée. Nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants est autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie. Supprimé.
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics.	ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics. Supprimé.
ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Ud est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics.	ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Ud est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics. Supprimé.
ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE Uf5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Sans objet.	ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Sans objet. Supprimé.
ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Sans objet.	ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Sans objet. Supprimé.
ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.

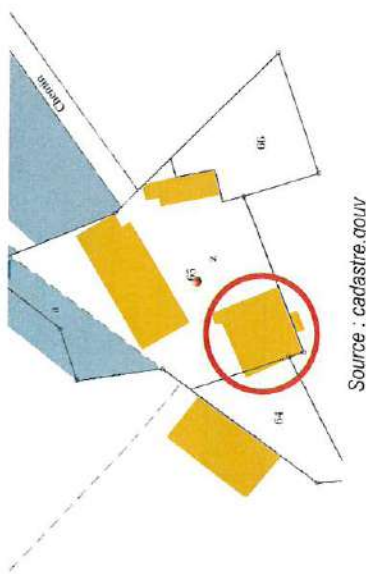

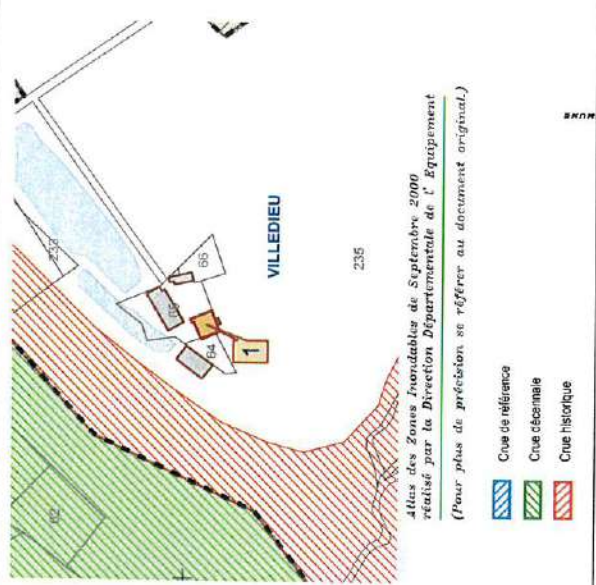
PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics.	ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics. Supprimé.
ARTICLE AUai 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE AUai 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE AUai 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE AUai 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.	ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. Supprimé.
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé. Supprimé.

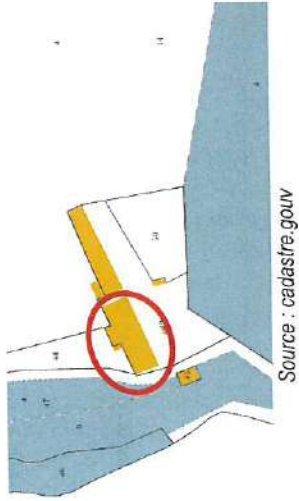



3.5 IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 3) DU P.L.U.

Il s'agit :

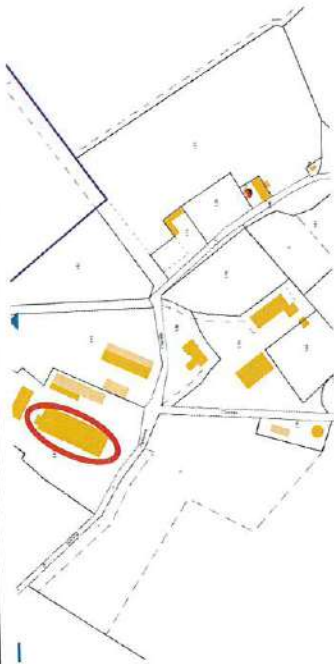

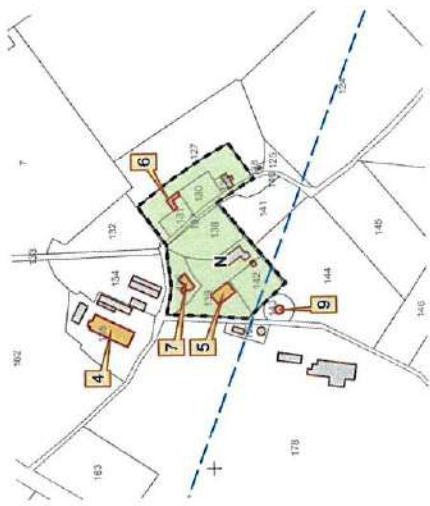

- d'identifier, en zones A et N, les 9 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF) et de l'indiquer dans la légende,
- de réduire la zone UD au lieu-dit « Paricot » en classant la parcelle n°79p en zone agricole A.

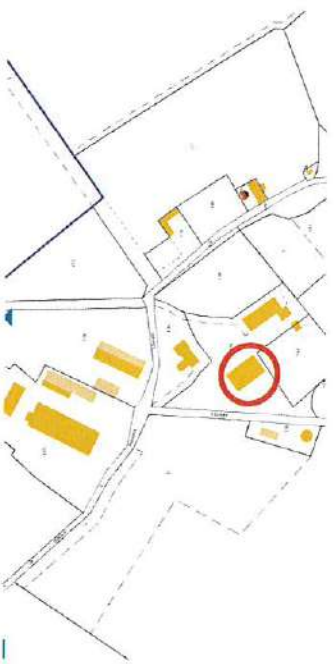

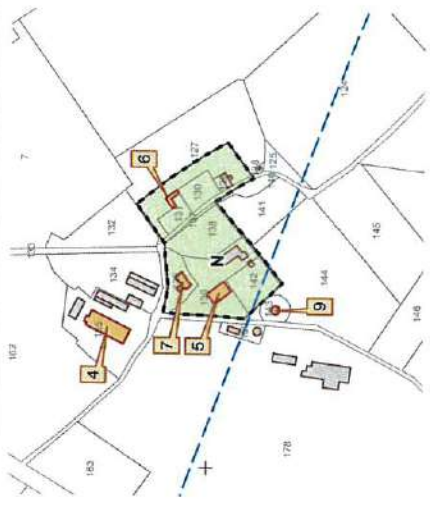

➔ cf. plans pages suivantes

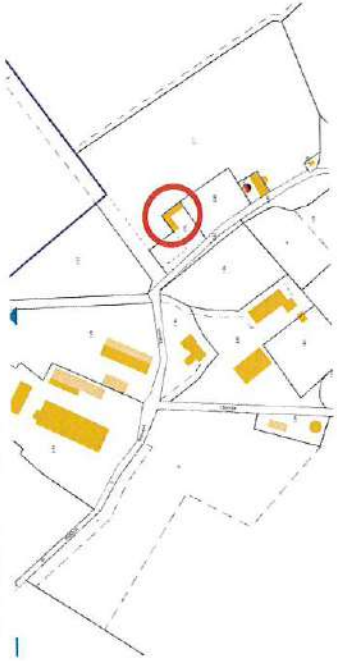



Fiche n°1 – 1 bâtiment		Lieu-dit : Villedieu		Nom du propriétaire : EYMERY Philippe	
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelle : ZD, 65		Extrait du zonage du PLU projet			
 <p>Source : cadastre.gouv</p>				 <p>Atlas des Zones Inondables de Septembre 2000 réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement (Pour plus de précision se référer au document original.)</p>	
				Extrait de la photo aérienne - Géoportail	
Niveau d'équipements	Electricité	Oui	Non	A proximité	
	AEP (mm)	X(32)			
	Défense incendie		X		
	Assainissement		X		
	Voirie	X			X
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		X		
	Natura 2000 / ZNIEFF		X		
	Zone inondable		X		
		Vocation actuelle du bâtiment :		Bâtiment de stockage	
		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation	

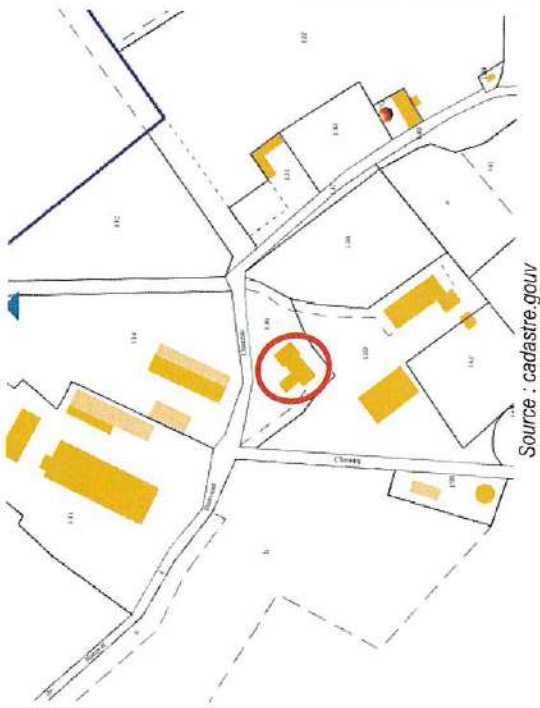

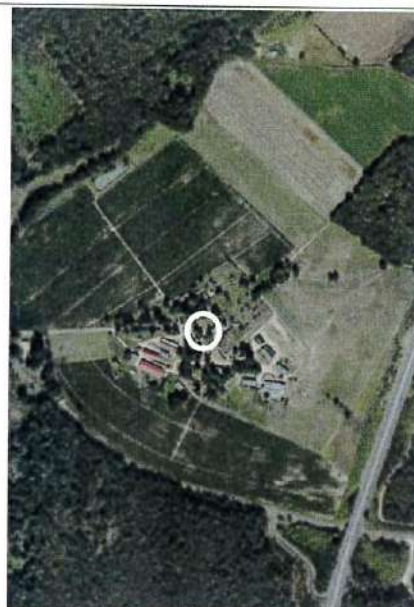
Fiche n°2 –		Lieu-dit : La Parriconne		Nom du propriétaire : RIEUPET Albert	
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : ZE, 49				Extrait du zonage du PLU projet	
					
Niveau d'équipements		A proximité		Extrait de la photo aérienne - Géoportail	
Electricité	Oui	Non	Oui	Non	A proximité
AEP (mm)	X			X	
Défense incendie				X	
Assainissement		X		X	
Voirie	X			X	
Aléa feu de forêt		X		X	
Natura 2000 / ZNIEFF		X		X	
Zone inondable		X		X	
Contraintes environnementales		Vocation actuelle du bâtiment :		Grange / Habitation	
		Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation	

UA 64 PARIS BOISSY & Associés

Fiche n°4		Lieu-dit : Maraval		Nom du propriétaire : MICOINE	
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : O, 135  <p>Source : cadastre.gouv</p>				Extrait du zonage du PLU projet 	
				Extrait de la photo aérienne - Géoportail 	
Niveau d'équipements	Electricité	1	Oui	Non	A proximité
		2	X		
		3	X		
	AEP (mm)	1		X	X
		2	X(63)		
		3		X	X
				X	X
	Défense incendie				
		Assainissement		X	
		Voirie		X	
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		X		
	Natura 2000 / ZNIEFF		X		
	Zone inondable		X		
		Agriculture Présence d'un siège Présence de bâtiments agricoles Intérêt architectural de l'ensemble bâti		Oui Non A proximité	
		Vocation actuelle du bâtiment : Vocation souhaitée du bâtiment :		Grange Habitation	

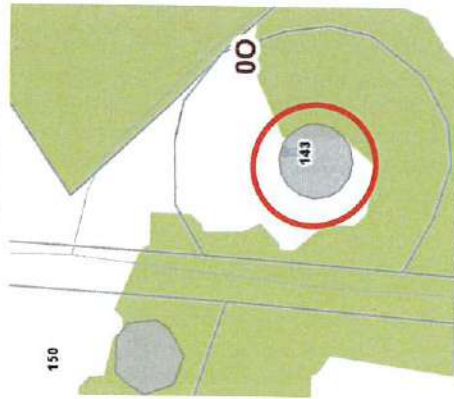
Fiche n°5		Lieu-dit : Maraval		Nom du propriétaire : MICOINE						
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : O, 139  <p>Source : cadastre.gouv</p>				Extrait du zonage du PLU projet 						
				Extrait de la photo aérienne - Géoportail 						
Niveau d'équipements	Electricité	1	Oui	Non	A proximité	Agriculture <input type="checkbox"/> Présence d'un siège <input type="checkbox"/> Présence de bâtiments agricoles <input type="checkbox"/> Intérêt architectural de l'ensemble bâti	Oui	Non	A proximité	
		2	X		X					X
		3	X		X					X
	AEP (mm)	1		X	X					
		2	X(63)							
		3		X	X					
	Contraintes environnementales	Défense incendie			X					
		Assainissement			X					
		Voirie		X						
Aléa feu de forêt			X							
				Vocation actuelle du bâtiment :		Grange				
				Vocation souhaitée du bâtiment :		Habitation				

<p>Fiche n°6</p> <p>Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : O, 131</p>  <p>Source : cadastre.gouv</p>		<p>Lieu-dit : Maraval</p> 		<p>Nom du propriétaire : MICOINE</p> <p>Extrait du zonage du PLU projet</p> 		<p>Extrait de la photo aérienne - Géoportail</p> 																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A proximité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Electricité</td> <td>1</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AEP (mm)</td> <td>1</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>X(63)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Défense incendie</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assainissement</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Voirie</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aléa feu de forêt</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Natura 2000 / ZNIEFF</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone inondable</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Oui	Non	A proximité	Electricité	1	X	X		2	X			3	X		AEP (mm)	1	X	X		2	X(63)			3		X	Défense incendie		X		Assainissement		X		Voirie	X			Aléa feu de forêt		X		Natura 2000 / ZNIEFF		X		Zone inondable		X		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A proximité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agriculture</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présence d'un siège</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présence de bâtiments agricoles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intérêt architectural de l'ensemble bâti</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Oui	Non	A proximité	Agriculture	X			Présence d'un siège	X			Présence de bâtiments agricoles	X			Intérêt architectural de l'ensemble bâti	X		
	Oui	Non	A proximité																																																																								
Electricité	1	X	X																																																																								
	2	X																																																																									
	3	X																																																																									
AEP (mm)	1	X	X																																																																								
	2	X(63)																																																																									
	3		X																																																																								
Défense incendie		X																																																																									
Assainissement		X																																																																									
Voirie	X																																																																										
Aléa feu de forêt		X																																																																									
Natura 2000 / ZNIEFF		X																																																																									
Zone inondable		X																																																																									
	Oui	Non	A proximité																																																																								
Agriculture	X																																																																										
Présence d'un siège	X																																																																										
Présence de bâtiments agricoles	X																																																																										
Intérêt architectural de l'ensemble bâti	X																																																																										
<p>Niveau d'équipements</p>		<p>Vocation actuelle du bâtiment :</p>		<p>Grange</p>																																																																							
<p>Contraintes environnementales</p>		<p>Vocation souhaitée du bâtiment :</p>		<p>Habitation</p>																																																																							

Fiche n°7		Lieu-dit : Maraval		Nom du propriétaire : MICOINE		
Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : O, 136		Extrait du zonage du PLU projet		Extrait de la photo aérienne - Géoportail		
 <p>Source : cadastre.gouv</p>						
Niveau d'équipements	Electricité	1	Oui	Non	A proximité	
		2	X			
		3	X			
	AEP (mm)	1		X		
		2	X(63)			
		3		X		
	Défense incendie			X		
		Assainissement		X		
		Voirie	X			
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt		X		Grange/Habitation	
	Natura 2000 / ZNIEFF		X		Habitation	
	Zone inondable		X			

Lieu-dit : Maraval

Renseignements cadastraux : Section et n° O de parcelles : 143



Source : [lien SIGEO](#) (BD TOPO IGN. 2013)



Lieu-dit : Maraval

Extrait du zonage du PLU projet

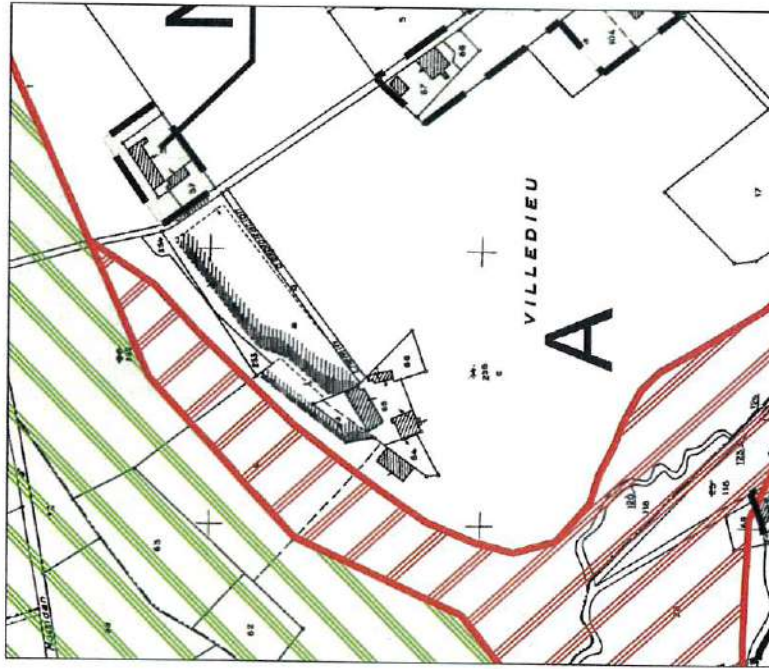


Extrait de la photo aérienne - Géoportail

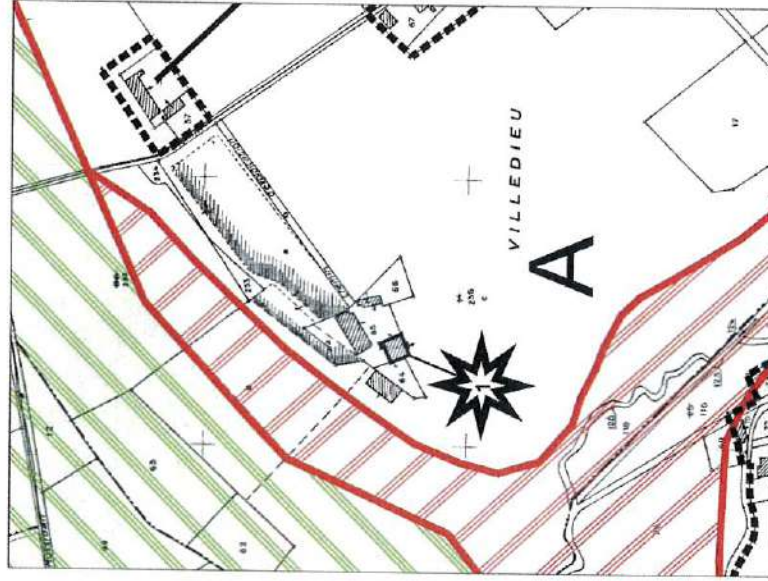


				Oui	Non	A proximité			
Niveau d'équipements	Electricité	1		X			Agriculture		
		2		X			▫ Présence d'un siège		X
		3		X			▫ Présence de bâtiments agricoles		X
	AEP (mm)	1		X			Intérêt architectural de l'ensemble bâti	X	
		2		X(63)					
		3			X				
	Défense incendie				X				
Assainissement				X					
Voirie				X					
Contraintes environnementales	Aléa feu de forêt				X		Vocation actuelle du bâtiment :	Château d'eau	
	Natura 2000 / ZNIEFF				X		Vocation souhaitée du bâtiment :	Gîtes touristiques	
	Zone inondable				X				

AVANT modification n°4

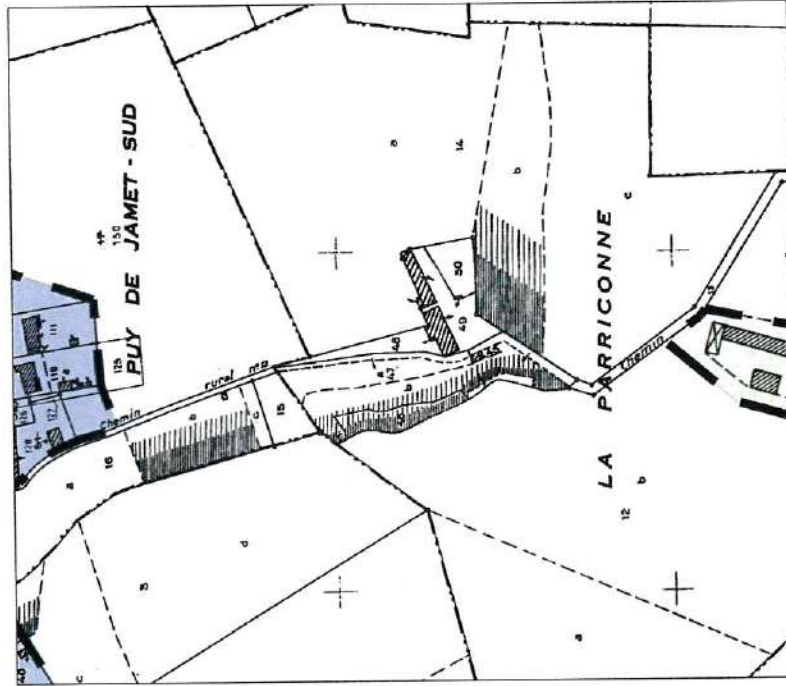


APRES modification n°4

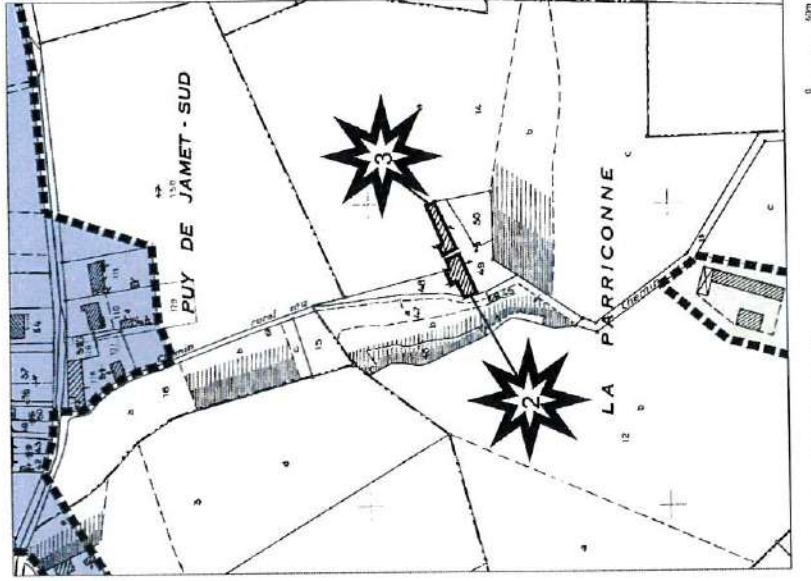


Changement de destination n°1

AVANT modification n°4

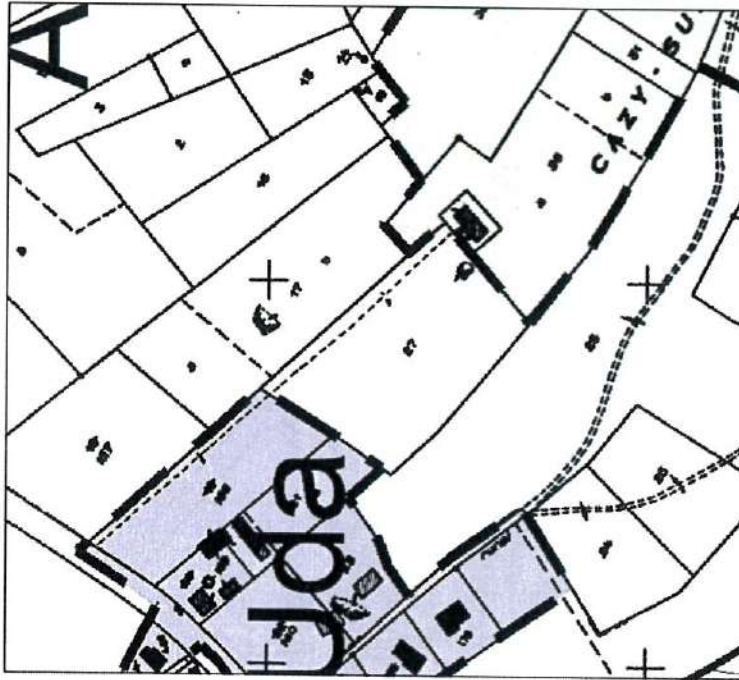


APRES modification n°4

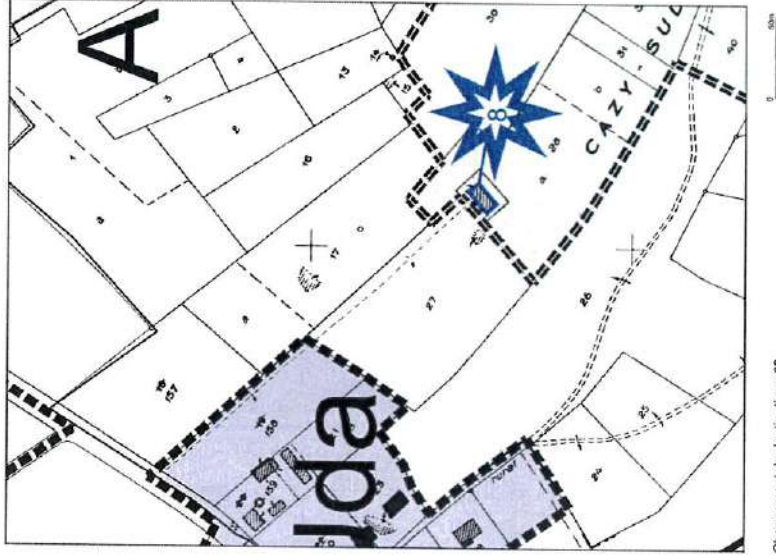


Changement de destination n°2 et 3

AVANT modification n°4



APRES modification n°4

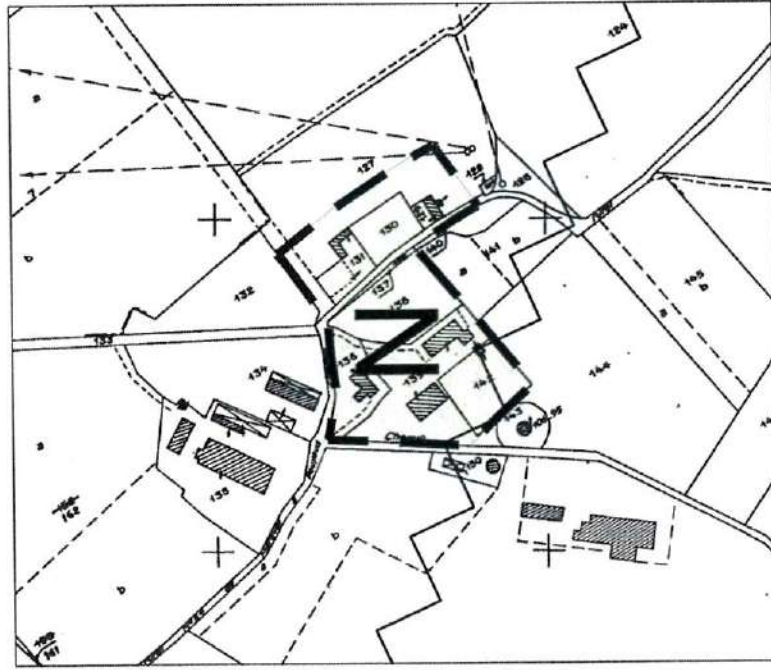


Changement de destination n°8

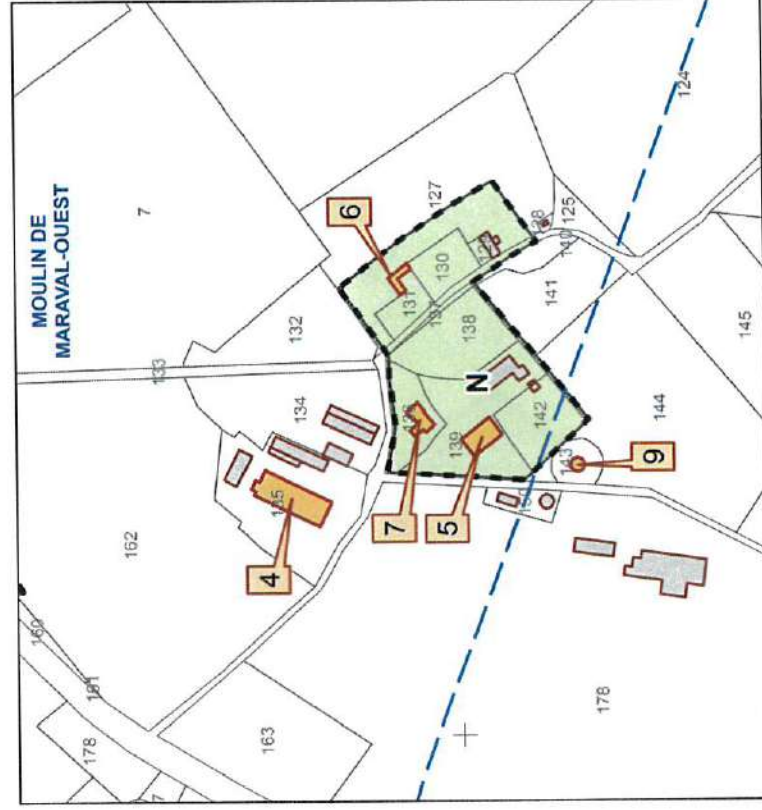


Représentation graphique URBAM - DU 18-20 - Date d'impression : Janvier 2019

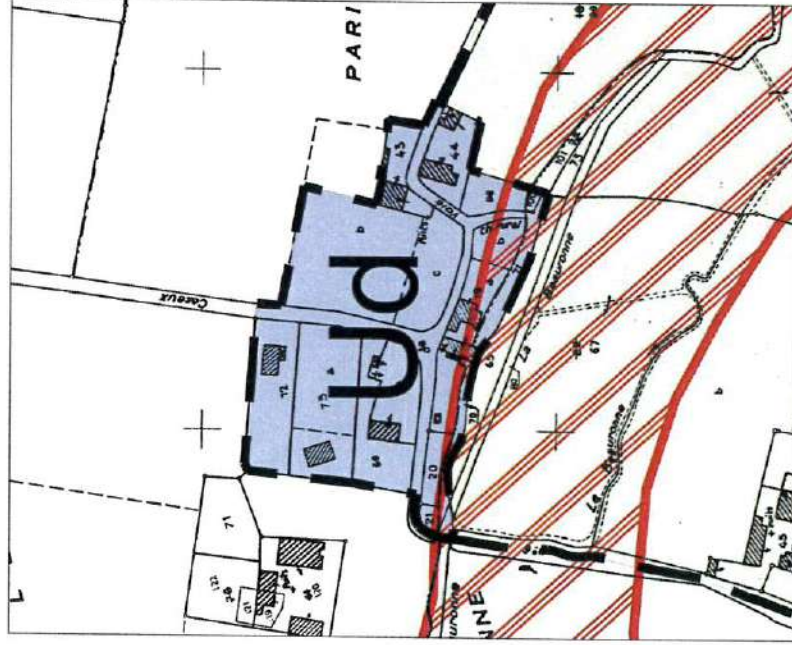
AVANT modification n°4



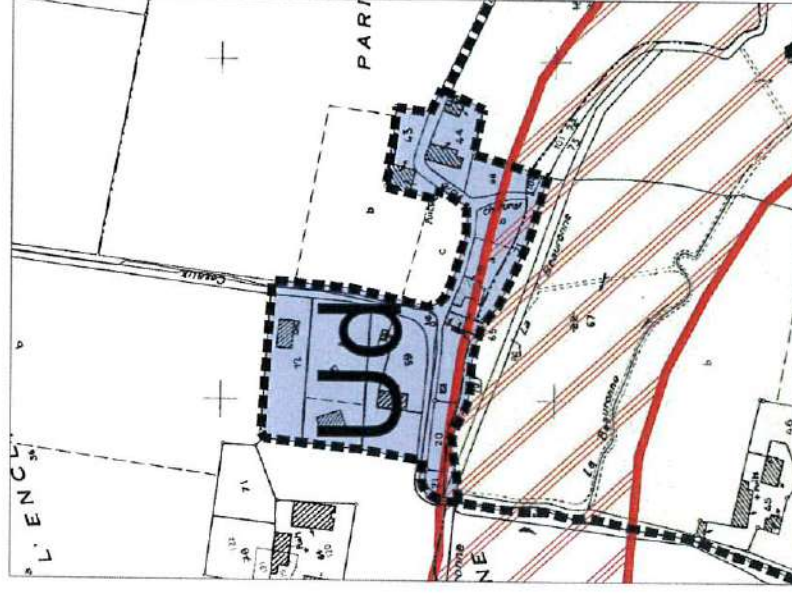
APRES modification n°4



AVANT modification n°4



APRES modification n°4



UD - 0.5937 ha
 A - 0.5937 ha

4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°4

4.1. EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DE LA MODIFICATION N°4 SUR SITE NATURA 2000

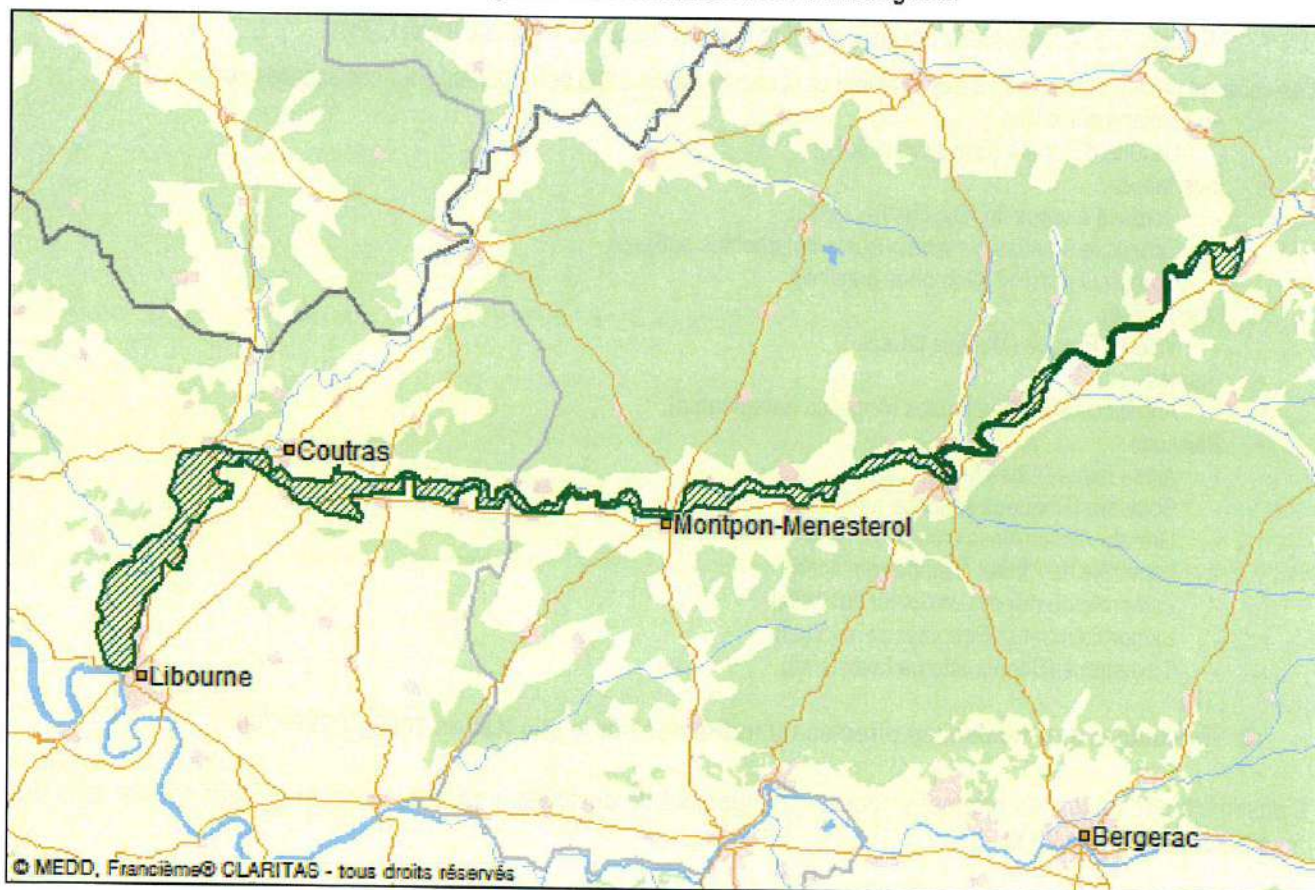
Source : rapport de présentation du PLU applicable

Site Natura 2000 - Après proposition par le Comité scientifique régional du patrimoine naturel, le Muséum national d'histoire naturelle et le Conseil national de la protection de la nature, un inventaire de sites répondant aux critères écologiques de la Directive « Habitats-Faune-Flore » a été porté à la connaissance des maires des communes concernées en mars 1999.

Depuis cette date, cet inventaire a été utilisé pour définir des zones susceptibles de recevoir un accord des principaux partenaires concernés, dans la perspective de la constitution du réseau Natura 2000.

Le territoire communal de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN est concerné par une zone Natura 2000, à savoir :

- FR 7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »:



(Source : aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

Le territoire communal est concerné par le périmètre du **site Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne »**. Ce site a été désigné car il abrite des espèces visées à l'annexe II de la Directive Habitats Naturels,

UA 64 PARIS BOISSY & Associés

Faune, Flore. Le document d'objectifs (ou « DOCOB ») n'est pas encore rédigé, il est en cours de réalisation au moment de la présente procédure.

La zone Natura 2000 FR7200661 « Vallée de l'Isle » est présente sur 2 départements : Gironde (63%), Dordogne (37%). Elle est d'une superficie estimée de 7 948 ha avec 3 mètres comme altitude minimale et 73 mètres comme altitude maximale. Sa région biogéographique est l'Atlantique. Elle a été proposée au titre des SIC (Site d'Importance Communautaire) en mars 1999.

Description du site :

- Richesse des boisements et prairies inondables.
- Présence du vison d'Europe de l'Europe de l'amont à l'aval.
- Vallée inondable.

Le site est ainsi composé de :

- Autres terres arables : 40%,
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 35%,
- Forêt caducifoliées : 10%,
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) : 8%,
- Forêt artificielle en monoculture (ex. Plantations de peupliers ou d'arbres exotiques) : 5%,
- Forêts mixtes : 2%.

Les habitats naturels prioritaires présents qu'il est possible de rencontrer et important de préserver sont les :

- Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) : 30%
- Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmus minoris*) : 20%
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) : 15%
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculon fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* : 10%
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'outlets planitiaux et des étages montagnard à alpin : 5%

Les espèces présentes sont végétales et animales et ce site Natura 2000 est important pour ces espèces certains:

- Amphibiens et reptiles
 - Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).
- Invertébrés
 - Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*),
 - Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*),
 - Gomphus graslinii (*Gomphus graslinii*).
- Mammifères
 - Vison d'Europe (*Mustela lutreola*).
- Plantes
 - Angélique à fruits variables (*Angélica heterocarpa*).
- Poissons
 - Alose feinte (*Alosa fallax*),
 - Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*),
 - Grande Alose (*Alosa alosa*),
 - Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*),
 - Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*),
 - Lamproie marine (*Petromyzon marinus*),
 - Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*).

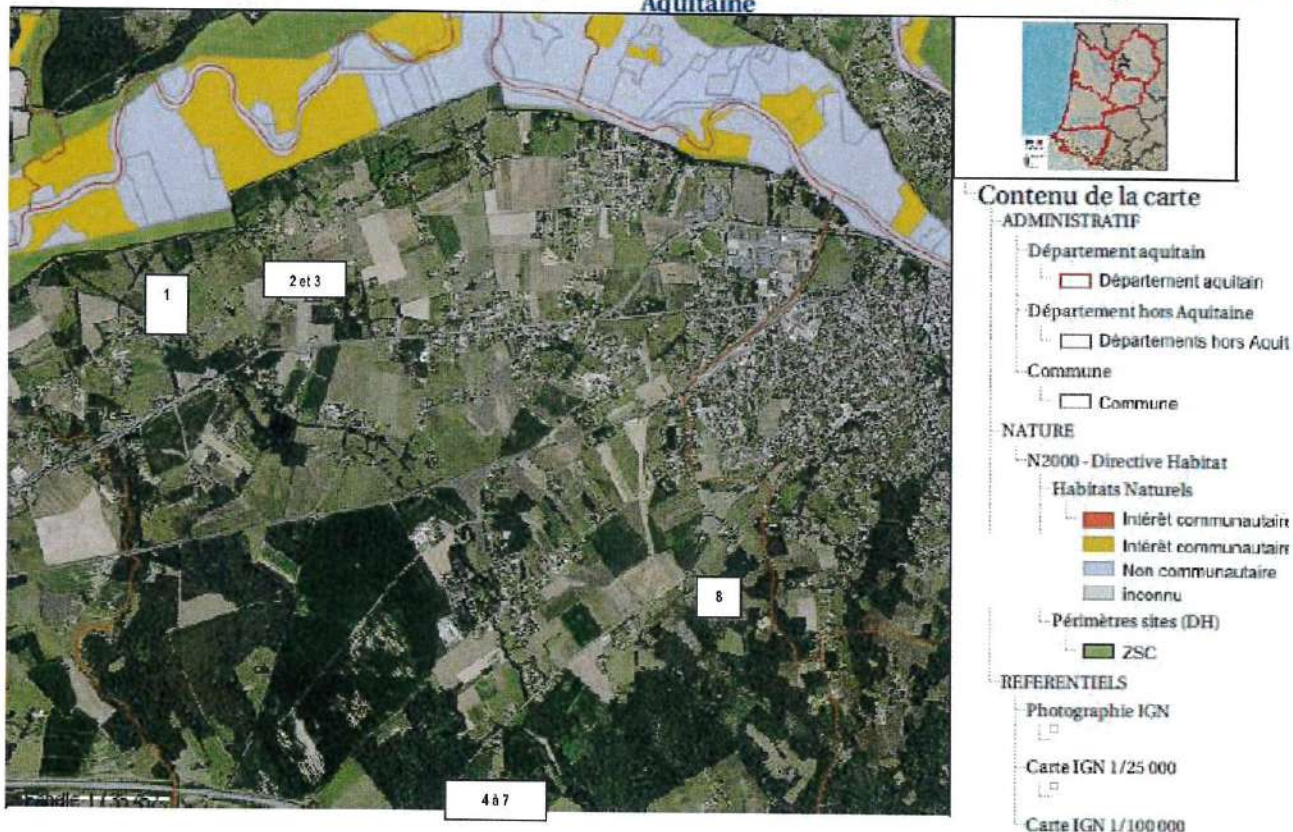
➡ Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 FR7200700

L'ensemble des bâtiments proposés pour un changement de destination dans le cadre du présent dossier sont situés hors périmètre Natura 2000.

Bâtiment recensé	Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche	Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches	Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif
Fiche n°1	270 mètres	300 mètres	non
Fiche n°2	610 mètres	610 mètres	non

Bâtiment recensé	Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche	Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches	Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif
Fiche n°3	610 mètres	610 mètres	non
Fiche n°4	4 kms	4 kms	non
Fiche n°5	4 kms	4 kms	non
Fiche n°6	4 kms	4 kms	non
Fiche n°7	4 kms	4 kms	non
Fiche n°8	3 kms	3 kms	non

Environnement : aménagement, nature, paysage, risques, autorité environnementale, développement durable Aquitaine



Source : DREAL Aquitaine

Dans ce contexte, les incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 sont faibles.

4.2. ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION N°4 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	<p>L'ensemble des projets se trouve en dehors de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel.</p> <p>Les projets de changements de destination, annexes et extensions concernent des terrains déjà bâtis, ils ne comportent pas de zone humide en bon état de conservation, les milieux agricoles présents sont communs, ils ne sont pas réputés accueillir des espèces d'intérêt patrimonial.</p>

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
		→ Incidence de la modification n°4 nulle
Ecologique	Milieux naturels	La présente modification n'a pour pas pour objet de consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles, il n'y a pas de changement d'affectation des terrains, les terrains concernés sont déjà bâtis. → Incidence de la modification n°4 faible
	Espèces	Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'est réputée présente sur les sites. Les potentialités de présence sont faibles au regard des caractéristiques des sites. Les espèces impactées par les projets sont des espèces banales des milieux prairiaux et péri-urbain. Les projets n'auront pas d'incidence notable sur la conservation de ces populations d'espèces → Incidence de la modification n°4 faible
Pollution	Air, eaux, sols	Eaux usées : les zones concernées ne sont pas raccordées à la station d'épuration. → Incidence de la modification n°4 faible Eaux pluviales : les zones concernées ne sont pas raccordées au réseau de gestion des eaux pluviales de la ville. → Incidence de la modification n°4 faible Les projets n'induisent pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide. → Incidence de la modification n°4 nulle
	Déchets	Les projets n'induisent pas de déchets ménagers supplémentaires significatifs : ils sont conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal. → Incidence de la modification n°4 nulle
Ressources naturelles	Eau (adduction en eau potable)	Les zones concernées sont raccordées au réseau d'adduction en eau potable. → Incidence de la modification n°4 faible
Ressources naturelles	Sols et espace	Les projets sont implantés sur des terrains ayant une vocation d'accueil mesuré de constructions : il s'agit de secteurs déjà bâtis à renforcer de manière limitée. → Incidence de la modification n°4 faible
	Energie et matières premières	Les projets possèdent un bilan énergétique faible : constructions à basse consommation énergétique. → Incidence de la modification n°4 faible
Sécurité		Les projets ne présentent aucun risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. Ils sont en dehors des zones inondables définies au PPRNi → Incidence de la modification n°4 nulle
Cadre de vie	Paysage	Les constructions sont existantes et l'objet de cette modification est de permettre leur remise en état et leur valorisation, hormis pour le secteur de « Paricot » dont l'objet est de permettre la réalisation d'un bâtiment agricole lié à une exploitation existante. → Incidence de la modification n°4 faible
	Nuisances	Les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes va générer de nouvelles circulations automobiles. → Incidence de la modification n°4 moyen
Patrimoine	Sites et monuments	Les projets se trouvent en dehors de toute zone de protection des sites et des paysages ainsi que du patrimoine bâti. → Incidence de la modification n°4 nulle

CONCLUSION

Les présentes modifications n'induisent que des évolutions à la marge du règlement écrit, en intégrant notamment les évolutions récentes du code de l'urbanisme et quelques évolutions au niveau du règlement graphique sur des parcelles déjà bâties (changement de destination) et sur un secteur UD reversé en zone agricole A.

Les projets ne touchent aucune zone humide ni aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire.

Les projets respectent les orientations de conservation du site en assurant le maintien des milieux rivulaires, des habitats naturels de la plaine alluviale et la conservation de la qualité des eaux (mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif conformes).

Les projets n'auront donc aucune incidence directe sur les habitats, habitats d'espèce et espèce d'intérêt communautaire présents dans le site FR 7200661 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées devront être substituées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification n°4.

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
4 - Règlement : pièce écrite	3a	Sont modifiés les articles UA5, UA14, UB5, UB14, UC5, UC14, UD5, UD14, Ui5, Ui14, Uf5, Uf14, UL5, UL14, AU5, AU14, AUa5, AUa14, AUai5, AUai14, A2, A5, A9 et A14, N2, N5, N9 et N14 et toute la zone N.
5 - Règlement : pièces graphiques (zonage)	3b	Plan de zonage.

➔ Voir les pièces modifiées dans le volet n°2 du dossier.

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Isle et Crempse en
Périgord

Commune de **SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006 Modification n°2 approuvée le 04 octobre 2008 Modification n°4 approuvée le 07 avril 2021 Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008



Pièce 2

Règlement : pièce écrite (extrait)

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr

CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges Bonnac,
Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX

T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr

Membre de A64 Avocats - AARPI interbarreaux - www.a64.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE Ua	8
ZONE Ub	13
ZONE Uc	19
ZONE Ud	24
ZONE Ui	29
ZONE Uf	34
ZONE UL	37
ELECTRICITE	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
ZONE AU	42
ZONE AUa	45
ZONE AUai	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
ZONE A	58
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	63
ZONE N	Erreur ! Signet non défini.

ANNEXE : Emplacements réservés

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones naturelles.

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- 3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

Cite as: Journal of Demography, 2022, 59(1): 149-165. <https://doi.org/10.1007/s11353-021-10000-9> | <https://www.kluweronline.com/doi/10.1007/s11353-021-10000-9>

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage : *d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, industriel, artisanal, de bureaux, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement, d'annexes, de piscines,*
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les aménagements suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il n'existe pas de plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN. Cependant une étude de risque existante réalisée par les services de la DDE a été prise en compte dans le cadre de la révision du présent document d'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et de commerces.

Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).
-

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ua2.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- g) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés .

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou en ordre semi-continu sur l'une des limites au moins de l'unité foncière.

Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis (attique). La hauteur à l'égout des autres constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagement liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

2 - Bâtiments à usage d'activités .

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - *1 place de stationnement par chambre,
 - *1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale de moyenne densité.

Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et services, équipements collectifs correspond à la première extension en continuité de la partie centrale du centre bourg.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) = plus besoin de l'insérer puisqu'il faut la même démarche du conseil municipal que pour les clôtures. hormis pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423- et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial,
 - industriel.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules, hors d'usage
 - les garages collectifs de caravanes.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :

Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un lot ou un ensemble de lots,
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1) Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques).**

- Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, la partie de façade de la construction la plus longue peut être édifiée en ordre semi-continu sur la ligne rejoignant une limite latérale à l'autre.
- L'implantation en retrait par rapport aux limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang, doivent être éloignées des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UB6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe ci-dessus.

2) Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière :

- Seules les annexes et extensions de bâtiments existants peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui ne sont pas concernées par les dispositions prévues aux paragraphes ci-dessus.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis (attique). La hauteur à l'égout des autres constructions est limitée à 11 mètres.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagements liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons ocre et sable.

2 - Bâtiments à usage d'activité

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

*1 place de stationnement par chambre.

*1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien en place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Obligation de planter : Les aires de stationnement doivent être plantées raison d'un arbre pour 4 places.

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

Supprimé.

ZONE U_c

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de constructions à vocation d'habitation (immeubles collectifs et constructions individuelles), de services, de commerces et d'activités artisanales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uc, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Uc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article UC2,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE Uc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- f) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- g) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- j) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- k) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**ACCES**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long de la route départementale 6089, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U_c 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être recus.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu, au moins égale à 5 mètres.
Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

2 - Dispositions applicables le long de la RD 6089 (ancienne RN89) :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des limites d'agglomération matérialisées en bordure de la voie.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uc 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 jamais être inférieure à 4 mètres.

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

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - Dispositions générales**

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagement liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

2 - Bâtiments à usage d'activités .

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures planes ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

*1 place de stationnement par chambre,

*1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE Uc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement, le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

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

Supprimé.

ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de constructions à vocation d'habitation.

Cette zone comprend un sous-secteur Uda où les constructions à usage d'activités sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ud, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'entrepôt commercial,
 - industriel, hormis dans le secteur UDa,
 - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumise à autorisation,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des routes départementales 709D et 20, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE, TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 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 jamais être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

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

La hauteur maximale des constructions, ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Dispositions générales

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagement liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

2 - Bâtiments à usage d'activités .

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

3 – Implantation :

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- La hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.

En cas d'implantation sur plate forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

*1 place de stationnement par chambre,

*1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- Etablissements scolaires : maternelle et école : 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

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

Supprimé.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles autorisées à l'article Ui2,
 - agricole.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m² de SHON,
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Le long de la route départementale 709D, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- d) Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de

la défense contre l'incendie. En particulier, ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvre.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) La desserte de la zone Ui doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.
- c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En particulier :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent comprendre une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres, pour une plate forme au, moins égale à 10 mètres.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone : Les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, dont le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres, l'implantation sur une limite séparative est autorisée, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les clôtures devront être constituées d'un mur plein n'excédant pas 0,20 mètres de hauteur surmonté d'une grille à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

ARTICLE U1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment

Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE U1 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ZONE Uf

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uf, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions autres que celles prévues à l'article Uf 2, et notamment :

Les installations et travaux divers suivants :

les parcs d'attractions,
les garages collectifs de caravanes.

Le camping et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne créant pas de gêne au fonctionnement des services publics ferroviaires.

Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les constructions ne dépendant pas de la S.N.C.F. mais liées à l'activité commerciale de celle ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti.

Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**ACCES :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

VOIRIE :

Toute construction doit être reliée à une voie permettant le passage des véhicules des services publics.

ARTICLE Uf 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT :**Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'autorisation de toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée à la réalisation des aménagements demandés par les services techniques responsables.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction neuve autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doit être implantée à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan.

A défaut d'indication donnée par ce document, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction neuve autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des constructions autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ne doit pas dépasser celle admise dans la zone voisine.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE Uf12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE Uf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnements ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- d'habitation autres que celles autorisées à l'article UL2,
- de bureaux et de services,
- de commerces,
- d'artisanat,
- d'entrepôt commercial,
- industriel,
- agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement,

Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,

L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités de loisirs, avec un maximum de 200 m² de SHON,

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.

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

Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des zones de loisirs ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions. Enfin, une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE U1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
MeME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE U1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Supprimé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE
meme PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

La forme des bâtiments admis à l'article AU 2 paragraphe 1 doit être simple. Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée,
- parpaings ou briques non revêtus d'un enduit.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

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

Supprimé.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle Uc.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUa 2)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- de commerces,
- de bureaux et de services,
- artisanal,

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long des voies communales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS1 - Dispositions générales

Pour les constructions traditionnelles, les toitures doivent être couvertes soit en tuiles canal ou romanes ou similaires avec une pente inférieure à 60 %, soit en tuiles plates ou similaires avec une pente supérieure à 120 %, soit en zinc.

Toutefois sont autorisées les autres types de toitures pour des aménagement liés à des constructions existantes.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

2 - Bâtiments à usage d'activités

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent ne pas être adaptées à ce type de bâtiment. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple, et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée, employée à nu,
- matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit et non revêtus.

ARTICLE AUA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

*1 place de stationnement par chambre,

*1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE AUA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces libres : Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs, à raison de 50 mètres carrés par logement, le tiers de ces espaces libres doit être affecté à des aires de jeux.

Obligation de planter : Les aires de stationnement devront être à raison de un arbre pour quatre places.

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

Supprimé.

ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine à vocation d'activités Ui.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AUai 2)*

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUai sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignées aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L.423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles autorisées à l'article Ui2,
 - industriel,
 - agricole.
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules hors d'usage,
 - garages collectifs de caravanes,
- c) l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- d) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- e) les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes,
 - de clôture et de mur de soutènement.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m² de SHON.
 - l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m² pour les constructions à usage d'activité économique.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

- a) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2) ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.

Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre : sur une superficie d'au moins 3 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 3 ha.

Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

- b) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1) ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m² de SHON,
- d'annexe.

- 53 -

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE AUai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, une surface minimum sera exigée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à 10 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions doivent être implantées à une distance d'au minimum 25 mètres de l'axe de la chaussée. Les façades nobles des bâtiments seront obligatoirement orientées vers la route RD6089.

ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, dont le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres, l'implantation sur une limite séparative est autorisée, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, les constructions sont soumises à un recul de 20m par rapport à l'emprise de la voie.

ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Par ailleurs, en façade de la route départementale RD6089, toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront se situer derrière les bâtiments principaux, pour ne pas être vues depuis la RD6089.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Par ailleurs, en façade de la RD6089, toutes les constructions auront une hauteur exacte de 10 m.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. Elles seront de couleur sombre (marron, vert foncé, etc.).

Les clôtures devront être constituées d'un grillage de couleur beige d'une hauteur maximale totale de 1 m 80.

ARTICLE AUai 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- Constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUai 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.
- Toutes les zones de stockage et d'entrepôts devront être séparés de la voie d'accès au lot par un écran végétal.
- La voie d'accès principal à la zone (qui fera la jonction avec la RD6089) devra être accompagnée d'un alignement végétal à créer, de part et d'autre de la voie, constitué d'arbres d'essences locales de hautes tiges.
- En façade de la route départementale RD6089, les 20 m entre l'emprise de la dite voie est l'alignement bâtie seront constitués exclusivement par de la pelouse.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur Aa où les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

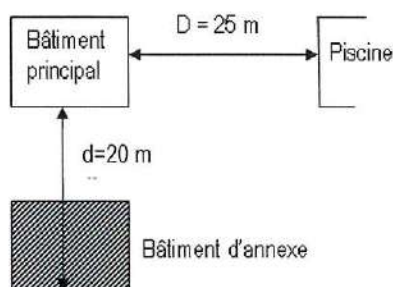
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).
La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- **Le changement de destination des bâtiments** désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. Il sera soumis à l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis de la CDPENAF, en zone naturelle à la CDNPS.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers.**
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande : la reconstruction sans changement de destination des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41- 3^{ème}) sans changement de destination. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.423-1, d du Code de l'Urbanisme.

En dehors du secteur Aa : les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.

En secteur Aa : l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.

- 2) En secteur inondable de l'Isle sont autorisées sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.**

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Le long de la RD6089 et de la route départementale 20, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

- En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Le long des voies classées "grande circulation" (RD 6089) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole

Elle comprend par ailleurs ~~un~~ deux sous-secteurs NI réservé aux activités sportives et de loisirs et Nh, secteur de taille et capacité d'accueil limitées, s'appliquant au centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas ».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes désignés aux articles R 421-18 et R.421-19 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.) conformément à la délibération du conseil municipal, ainsi que pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 423 et suivants du Code de l'Urbanisme).

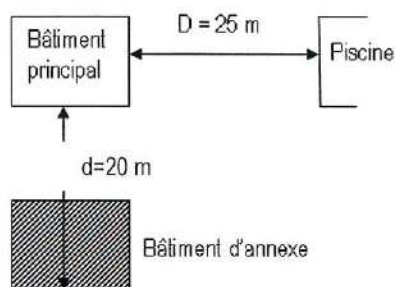
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- **L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).
La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- **Le changement de destination des bâtiments** désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation. Il sera soumis à l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis de la CDPENAF, en zone naturelle à la CDNPS.

En secteur Nh uniquement sont autorisées les constructions, installations, extensions et changements de destination liées et nécessaires à l'activité de centre équestre.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**ACCES**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux de piscine : Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Leur rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Le long des voies classées "grande circulation" (RD6089) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 10 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension de bâtiments existants. Cette extension est limitée à une surface de 50m² dans la mesure où elle ne dépasse pas 20% du bâtiment d'habitation.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1 – Définition**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

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

2 – Non réglementé dans la zone N proprement dite et le secteur N1.**3 – Règles en secteur Nh uniquement**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder **18 mètres**.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **7 mètres** hormis pour les bâtiments annexes qui doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3,20 mètres**.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée selon le type de construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Façades**

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

L'implantation des constructions sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

Annexe : Emplacements réservés

(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquies, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquies et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquies
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquies		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquies se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	



Pièce 3a & 3b

**Règlement : pièce
graphique (extrait)**

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges Bonnac,
Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr
Membre de A64 Avocats - AARPI Interbarreaux - www.a64.fr

Commune de
Saint Médard de Mussidan

Modification n°4 & Révision à modalités allégées n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3-b-1

Plan de zonage

Partie Nord

Approbation du PLU	Révision à modalités allégées n°1	Modification n°1	Modification n°2
21 Avril 2004	4 Oct 2005	2 Juin 2006	4 Oct 2010
Modification simplifiée	Modification n°3	Approbation de la Modification n°4 & de la révision à modalités allégées n°1	
21 Sept 2012	3 Avril 2014		

UA64.
Plan (Région)



1:5 000
0 50 100
Mètres

Source des données :
- Cadastre (données cadastrales)
- IGN (données IGN)
- Données de projection :
NAD 1983, UTM, Zone 18N, EPSG:31466
- Système de coordonnées :
NAD 1983, UTM, Zone 18N, EPSG:31466

Numéro	Libellé	Section/Parcelle
1	VILLERIEU	22/08
2	LA PARRICOMNE	26/19
3	LA PARRICOMNE	26/19
4	MARAYVAL	D/135
5	MARAYVAL	D/139
6	MARAYVAL	D/135
7	MARAYVAL	D/135
8	CATY-SUD	L/29
9	MARAYVAL	D/132

Numéro	Liste des emplacements réservés	Désignation de l'opération
1		
2		
3		
4		
5		
6		

Légende

ZONES URBAINES

- Ua** Zone d'habitat à vocation d'habitat, de commerces et de services, correspondant au village.
- Ub** Zone moyennement dense correspondant à la 1ère extension du village, à vocation d'habitat, de commerces et de services.
- Uc** Zone à vocation résidentielle correspondant à la 2ème extension du bourg.
- Ud** Zone à vocation résidentielle correspondant aux écarts.
- Uda** Secteur à vocation résidentielle et d'activités.
- Ui** Secteur à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.
- Uj** Secteur à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- Uk** Zone de service et d'activités liées à la SNCF (emprise voie ferrée).

ZONES A URBANISER

- AU** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat urbain après modification du PLU, correspondant au village.
- AUa** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat urbain après modification du PLU, sous forme d'opération d'ensemble, et selon les modalités de déblocage.
- AUai** Zone peu ou pas équipée, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles, sous forme d'opération d'ensemble, et selon les modalités de déblocage.

ZONES AGRICOLES

- A** Zone à vocation agricole.
- Aa** Secteur de protection renforcée autour des futures zones d'urbanisation ou les installations classées soumises à autorisation (voir annexes).

ZONES NATURELLES

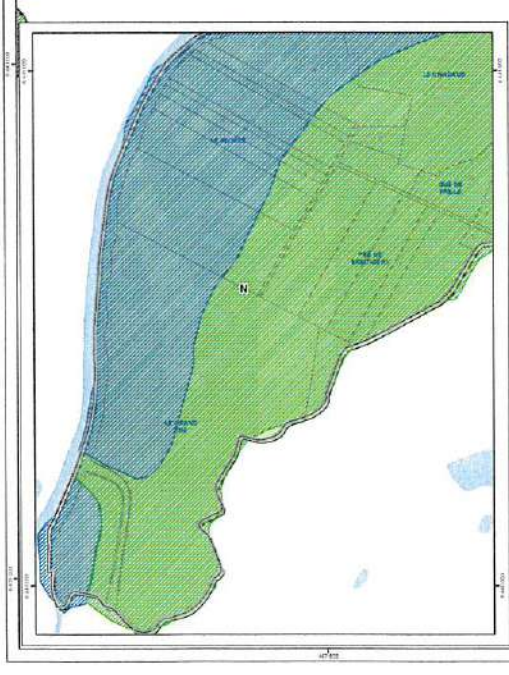
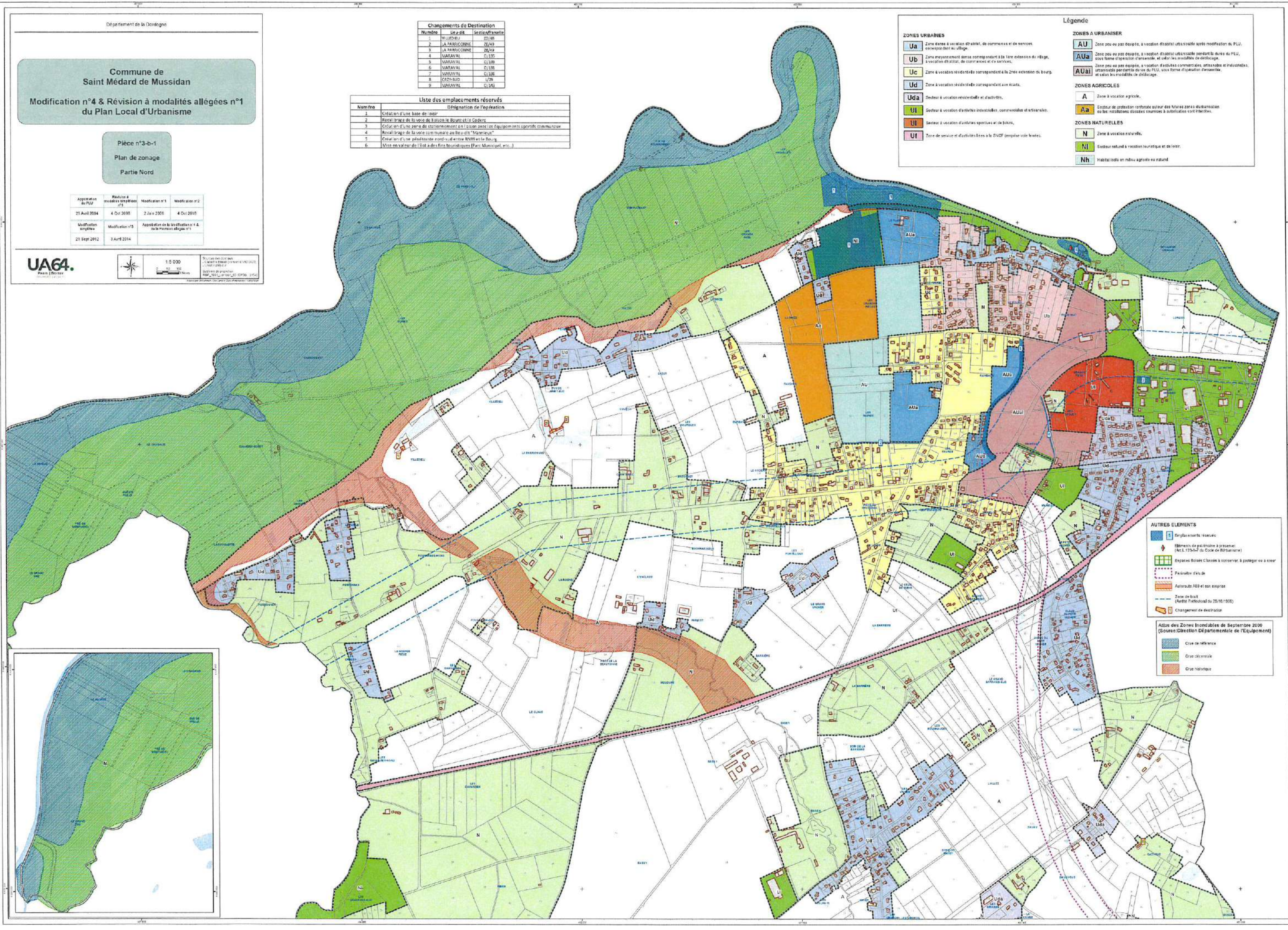
- N** Zone à vocation naturelle.
- Ni** Secteur naturel à vocation touristique et de loisirs.
- Nh** Habitat isolé en milieu agricole ou naturel.

AUTRES ELEMENTS

- Emplacements réservés**
- Éléments de patrimoine à préserver** (Art. L. 173-4-7 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**
- Périmètre d'étude**
- Autoroute A63 et son emprise**
- Zone de bois** (Arrêté Préfectoral du 25/10/1995)
- Changement de destination**

Atlas des Zones Inondables de Septembre 2000
(Source: Direction Départementale de l'Équipement)

- Crise de référence**
- Crise décennale**
- Crise historique**



Commune de
Saint Médard de Mussidan

Modification n°4 & Révision à modalités allégées n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3-b-2

Plan de zonage

Partie Sud

Approbation du PLU	Révision à modalités simplifiées n°1	Modification n°1	Modification n°2
21 Avril 2004	4 Oct 2009	2 Jan 2005	4 Oct 2018

Modification simplifiée	Modification n°2	Approbation de la Modification n°4 & de la Révision à modalités allégées n°1
21 Sept 2012	3 Avril 2014	

UA64.

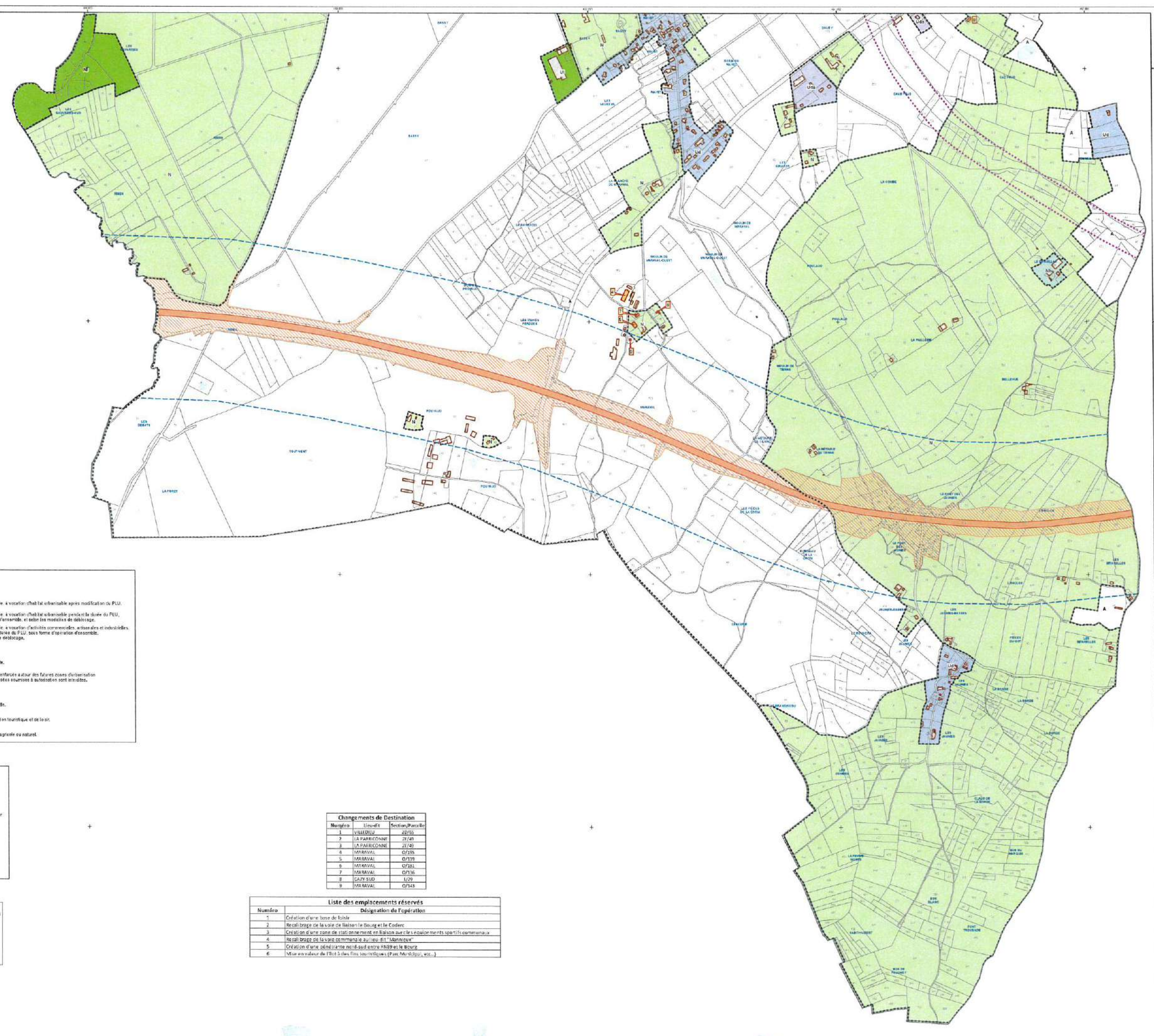
Plan de zonage

1:5 000

0 50 100 m

Sources des données : S.I. 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019) - 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019) - 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019)

Logiciel de traitement : SIGES - 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019) - 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019) - 2018 - 2019 (S.I. 2018-2019)



ZONES URBAINES

Ua

Zone dense à vocation d'habitat, de commerces et de services, correspondant au village.

Ub

Zone moyennement dense correspondant à la 1ère extension du village, à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Uc

Zone à vocation résidentielle correspondant à la 2ème extension du bourg.

Ud

Zone à vocation résidentielle correspondant aux écarts.

Uda

Secteur à vocation résidentielle et d'activités.

Uj

Secteur à vocation d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

Uf

Secteur à vocation d'activités sportives et de loisirs.

Uf

Zone de service et d'activités liées à la SNCF (emprise voie ferrée).

ZONES A URBANISER

AU

Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat urbanisable après modification du PLU.

AUa

Zone peu ou pas équipée, à vocation d'habitat urbanisable pendant la durée du PLU, sous forme d'opération d'ensemble, et selon les modalités de débouçage.

AUai

Zone peu ou pas équipée, à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles, urbanisable pendant la durée du PLU, sous forme d'opération d'ensemble, et selon les modalités de débouçage.

ZONES AGRICOLES

A

Zone à vocation agricole.

Aa

Secteur de protection renforcée autour des futures zones d'urbanisation ou des installations classées soumises à autorisation sont interdites.

ZONES NATURELLES

N

Zone à vocation naturelle.

Ni

Secteur naturel à vocation touristique et de loisir.

Nh

Habitat isolé en milieu agricole ou naturel.

AUTRES ELEMENTS

Emplacements réservés

Éléments de patrimoine à préserver (Art. L. 135-4 du Code de l'Urbanisme)

Esplanades classées à conserver, à protéger ou à créer

Périmètre d'étude

Autoroute (A) et son emprise

Zone ou bruit (Ordnée Préfectorale du 29/01/1992)

Changements de destination

Changements de Destination		
Numéro	Lieu-dit	Section/Parcelle
1	VILLERIEUX	20/55
2	LA PARRICOMME	27/49
3	LA PARRICOMME	27/49
4	MARVAVAL	0/235
5	MARVAVAL	0/239
6	MARVAVAL	0/241
7	MARVAVAL	0/236
8	CAMP SUD	1/29
9	MARVAVAL	0/243

Liste des emplacements réservés	
Numéro	Désignation de l'opération
1	Création d'une base de loisirs
2	Recul brage de la voie de liaison le Bourg et le Coderc
3	Création d'une zone de stationnement en liaison avec les équipements sportifs communautaires
4	Recul brage de la voie communale au lieu dit "Mannique"
5	Création d'une zone d'habitat individuel entre MARS et le Bourg
6	Mise en valeur de l'Etat à des fins touristiques (Parc Municipal, etc...)

Atlas des Zones Inondables de Septembre 2020
(Source: Direction Départementale de l'Équipement)

Cris de référence

Cris de crue

Cris de crue

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Isle et Crempse en
Périgord

Commune de **SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006 Modification n°2 approuvée le 04 octobre 2008 Modification n°4 approuvée le 07 avril 2021 Modification simplifiée n° 1 approuvée	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

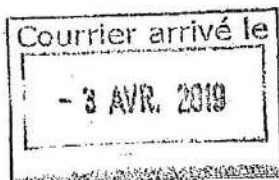


UA64 cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges
Bonniac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr
Membre de A64 Avocats - AARPI Interbarreaux - www.a64.fr

DGA DES TERRITOIRES
ET DU DEVELOPPEMENT

Direction de l'Environnement
et du Développement Durable
Aménagement de l'Espace et Transition
Énergétique
Chargée de Mission
Etudes Générales et Urbanisme

Affaire suivie par : Alexandra PUYMALY
Tél. : 05.53.45.45.82
Courriel : a.puymaly@dordogne.fr
Objet : Modification n°4 du PLU de Saint Médard
de Mussidan
N° : 39



Périgueux, le 01 AVR. 2019

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

à

Madame Marie-Rose VEYSSIERE
Présidente de la Communauté de Communes
Isle et Crempse en Périgord
Place Woodbridge
24400 MUSSIDAN

Chère Madame la Présidente,

Par courriel du 8 février 2018, vous me notifiez pour avis le projet de modification n°4 du PLU de la Commune de Saint Médard de Mussidan.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi LAAAF et de la loi Macron, la Commune souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (Loi Macron) et la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes,
- La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage.

1 - Concernant les accès sur le réseau routier départemental :

D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Par ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être regroupés.

Concernant les changements de destination des bâtiments existants, chaque demande sera étudiée au cas par cas en fonction du type d'activité créée et du trafic généré. Ainsi, le changement de destination des bâtiments pourra être refusé si l'augmentation et/ou la

nature du trafic générés par les nouvelles activités pose des problèmes de sécurité au regard de la voirie départementale. Par ailleurs, des aménagements de sécurité pourront être demandés en fonction du trafic généré par les changements de destination.

Une demande de permission de voirie devra être déposée au préalable à toute création d'accès auprès de l'Unité d'Aménagement concernée.

2 - Concernant la gestion des eaux pluviales et usées :

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;


- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

A la lecture des documents, il s'avère que la modification proposée n'affecte pas le réseau routier départemental, ne porte pas atteinte à l'économie générale définie dans le PADD et ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

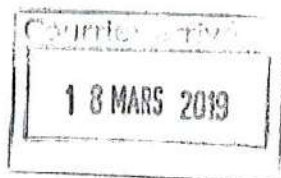
Aussi, tel est l'avis favorable que je suis en mesure de vous communiquer en qualité de personne publique associée au projet de la modification n°4 du PLU de la Commune de Saint Médard de Mussidan.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental,
Le Directeur Général Adjoint des Services



Jean-Philippe SAUTONIE



Coulounieix-Chamiers, le 12 mars 2019

Madame VEYSSIERE
Communauté de Communes ISLE &
CREMPSE EN PERIGORD
Place Woodbridge
24400 MUSSIDAN

Réf : JM/HC/NL

Dossier suivi par Hélène COURNU
Tél. : 05.53.45.47.85
helene.cournu@dordogne.chambagri.fr

Objet : Modification n°4 du PLU de ST MEDARD DE MUSSIDAN

Copie à :

Mme BOUSQUET : DDT-SUHC
Philippe LEMIERE : DDT Sce Territorial-
M. Thierry JULLIEN : DDT-SCAT

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, vous nous avez transmis pour avis le dossier et nous vous en remercions.

Après étude du document par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes portant sur les différents objets de la procédure.

1. Modification du règlement des zones N et A

En zones N et A (articles 2), nous demandons à ce que les piscines soient intégralement implantées dans un périmètre de 25m autour des bâtiments d'habitation existants.

En zone A (article A2), nous demandons le remplacement des 2 premiers points autorisant les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole, par la formulation suivante (selon la rédaction du code de l'urbanisme) : « peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ». D'autre part, nous vous demandons de bien vouloir ajouter les possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L.151-11 du

code de l'urbanisme): « peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

2. Identification de 8 bâtiments situés en zone N ou A susceptibles de changer de destination

Nous n'avons pas de remarque particulière sur l'identification des bâtiments n°1 à 7. Par contre, nous demandons le retrait du bâtiment n°8 qui correspond à une ancienne grange et une ancienne habitation accolées, car ce bâtiment est isolé en secteur agricole. Sa réhabilitation en habitation créerait une gêne pour l'exploitation des terres environnantes et pourrait engendrer un conflit d'usage et de voisinage. De plus, aucun accès viabilisé n'existe à ce jour.

3. Création d'un STECAL pour reconnaître l'existence d'un centre équestre de loisirs (sous-secteur Nh)

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement du sous-secteur Nh devra être complété pour préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées dans le sous-secteur, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Réduction d'une zone Ud au profit de la zone A pour permettre la réalisation future d'un hangar agricole

Le maintien de la zone Ud réduite ne nous paraît pas opportun. En effet, il n'y aura plus de place disponible pour accueillir de nouvelles habitations et le futur règlement autorisera les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Nous demandons donc la suppression totale de cette zone, avec un reclassement en zone A au nord de la route et en zone N au sud de la route.

En conséquence, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve de prise en compte des observations formulées ci-dessus.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Le Président,



J. Ph. GRANGER

PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction départementale
des territoires
Service Territorial de la Vallée de l'Isle
Affaire suivie par Evelyne Girard
Evelyne.girard@dordogne.gouv.fr



Périgueux, le 21 mars 2019

Madame la Présidente de la Communauté Isle
et Crempse en Périgord
Place Woddbridge
24400 MUSSIDAN

Objet : Modification n°4 du PLU de Saint Médard de Mussidan

En date du 15 février 2019, vous avez notifié à la Direction Départementale des Territoires pour avis le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Médard de Musidan approuvé le 21 avril 2004.

Ce projet a pour objet :

- 1 - la modification du règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes (intégration des dispositions réglementaires de la loi du 6 août 2015)
- 2 - l'identification de bâtiments en zone A et N pour autoriser un changement de destination,
- 3 - la création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas » (centre équestre du Saut des Angès)
- 4 - la réduction d'une zone Ud en A pour permettre la réalisation d'un projet agricole
- 5 - et la mise à jour du règlement écrit suite aux nouvelles dispositions de la loi ALUR (articles 5 et 14)

Ce projet appelle les remarques suivantes :

1 - Intégration des dispositions de la loi du 06 août 2015

Le projet de règlement écrit des zones A et N n'est pas satisfaisant. Il stipule notamment, une limitation à 50 % de l'emprise au sol initiale pour les extensions de bâtiments existants et ne fixe pas de conditions de hauteur.

Aussi, je ne peux que vous inciter à compléter le règlement en vous inspirant du document de préconisations, validé par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 10 février 2016.

Ce document destiné aux collectivités souhaitant adapter les règlements PLU aux dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron, pose des critères d'implantation, de hauteur,



d'emprise et de densité pour une cohérence d'implantation en matière d'impact aux zones agricoles et forestières et une homogénéisation réglementaire avec les autres communes.

Par ailleurs, selon l'article 151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

2 - Identification de certains bâtiments pour changement de destination

L'identification des huit bâtiments comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination dans les zones A et N a fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. Celle-ci démontre que cette procédure ne présente pas d'incidence négative notable sur l'environnement.

Bien que le règlement écrit fixe des dispositions en matière de changement de destination, il serait opportun de rappeler dans le règlement que le changement de destination sera soumis lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).

Les huit bâtiments identifiés pour une destination d'habitation seront à reporter sur le document graphique.

3 - Création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas »

La création envisagée de ce secteur de taille et de capacité limité Nh (STECAL) sis au lieu dit « Le Drouillat » vient réduire une zone N du PLU opposable.

Or selon l'article L153-34, si le projet a pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière sans porter atteinte aux orientations du PADD, la procédure de révision « allégée » doit être utilisée.

Par conséquent, cette procédure de modification n'est pas adaptée à la création de ce STECAL. Il convient donc de procéder à une révision à modalités simplifiées pour la réalisation de ce projet.

4 - Réduction zone Ud en A au lieu-dit Paricot

La modification porte sur le changement de zonage de la partie restante de la parcelle cadastrée ZL 79 actuellement en zone Ud du PLU en zone A afin de permettre la réalisation d'un projet agricole (hangar de stockage avec toiture équipée de panneaux photovoltaïques).

Cette réduction de zone Ud en zone A sur cette parcelle située dans un environnement agricole n'appelle aucune observation.

5 – Mise à jour du règlement écrit

La suppression des articles 5 et 14 sur l'ensemble des zones n'appelle pas de remarque particulière. Par ailleurs, au vu des articles L 151-11 et R 151-25 du code de l'urbanisme la construction de maisons de chasse n'est pas autorisée en zone N et revêt par conséquent un caractère illégal.

En conclusion, je formule pour ce projet de modification n°4 du PLU de la commune de Saint-Médard-de Mussidan

- * un avis favorable avec prise en compte des observations ci-dessus pour les points n°1, n° 2, n°4 et n°5

- * et un avis défavorable pour le point n°3 .

Le Service Territorial de la Vallée de l'Isle reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

La Responsable du Service Territorial de la Vallée de l'Isle



Anne CHUNIAUD



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par Didier CAPURON

Tél : 05.53.57.37.64

Mail : d.capuron@inao.gouv.fr

INAO-BERGERAC@inao.gouv.fr

La Directrice de l'INAO

à

Madame la Présidente
de la Communauté de communes
Isle et Crempse en Périgord
Place Woodbridge
24400 MUSSIDAN

Objet : PLU de Saint-Médard-de-Mussidan
Modification n°4

Bègles, le 22 février 2019

Madame la Présidente,



Par courrier reçu le 12 février 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir pour examen et avis le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan.

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan est située dans les aires de production des IGP « Agneau du Périgord », « Atlantique », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Chapon du Périgord », « Fraise du Périgord », « Jambon de Bayonne », « Périgord », « Poularde du Périgord », « Poulet du Périgord », « Porc du Limousin », « Porc du Sud-Ouest » et « Veau du Limousin ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- les opérateurs habilités à produire sous signes d'identification de la qualité et de l'origine sont au nombre de trois pour les éleveurs de bovins et d'un éleveur de volailles,
- le premier objet de cette modification est d'inclure huit bâtiments comme étant susceptibles de changer de destination (Villedieu, la Parriconne (2), Maraval (4) et Cazy-sud),
- le deuxième objet de cette modification est l'adaptation du règlement sur la constructibilité dans les zones A et N en application de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 et de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite loi "Macron",
- les modifications portent sur les articles suivants :
 - Art Ua5, Ub5, Uc5, Ud5, Ui5, Uf5, U15, AU5, AUa5, AUai5, A5, N5 : suppression de la surface minimale des terrains constructibles,
 - Art Ua14, Ub14, Uc14, Ud14, Ui14, Uf14, U14, AU14, AUa14, AUai14, A14, N14 : Suppression du coefficient d'occupation des sols,
 - Art A2 et N2 : autorisation de la construction d'extensions aux constructions existantes et d'annexes attenantes ou isolées sous certaines réserves d'emprise ou de distance,
 - Art A9 et N9 : fixation de l'emprise au sol maximale créée par rapport à la superficie d'assiette du terrain, de la fixation de l'emprise au sol maximale créée par rapport à la construction principale existante et fixation de l'emprise au sol maximale créée par les annexes.
- le troisième objet de la modification est la réduction d'une zone Ud en zone A au lieu-dit Paricot pour permettre la création d'un hangar agricole,
- le quatrième objet de la modification est la création d'un STECAL au lieu-dit le Drouillas pour permettre le développement de l'activité d'un centre équestre.

INAO

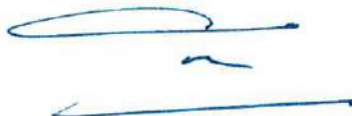
SITE DE BEGLES
1 quai Wilson
33130 BEGLES
TEL 05.56.01.73.44
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr

L'analyse de l'ensemble de ces modifications montre que les objectifs et l'économie générale du PADD ne sont pas modifiés, qu'il n'y a pas de réduction des espaces agricoles pas plus que de création d'effet de mitage et qu'il n'y a pas d'impact direct sur le zonage agricole.

Après étude du dossier, l'INAO vous informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE



INAO

SITE DE BEGLÈS
1 quai Wilson
33130 BEGLÈS
TEL 05.56.01.73.44
INAO-BORDEAUX@inao.gouv.fr



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan (24)

N° MRAe 2019DKNA104

dossier KPP-2019-7857

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 27 avril 2018 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence aux membres permanents pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 122-18 du Code de l'environnement et R. 104-28 du Code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par la communauté de communes de Isle et Crempse en Périgord, reçue le 8 février 2019, par laquelle celle-ci demande à la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 7 mars 2019 ;

Considérant que la communauté de communes de Isle et Crempse en Périgord, compétente en matière d'urbanisme, souhaite modifier le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 avril 2004 de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan (1 715 habitants en 2016 sur un territoire de 2 445 hectares) ;

Considérant que le projet de modification n°4 a pour objet :

- la possibilité de réaliser, en zones A et N, des extensions et/ou annexes aux bâtiments existants,
- la possibilité de changement de destination de huit bâtiments anciens identifiés au plan de zonage,
- la création d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) au lieu-dit « Le Drouillas » pour permettre le développement du centre équestre du Saut des Anges,
- la réduction d'une zone UD en zone A au lieu-dit « Paricot » pour permettre la réalisation d'un projet agricole,
- la suppression des articles du règlement écrit relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols ;

Considérant que le règlement du PLU précise la zone d'implantation des extensions et annexes ainsi que leurs conditions de réalisation afin de favoriser leur insertion dans l'environnement ;

Considérant que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont clairement identifiés ; qu'ils ne se situent pas au sein du site Natura 2000 *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* ;

Considérant que dans le cas de changement de destination pour de l'habitat, il conviendra de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan présenté par la communauté de communes de Isle et Cremps en Périgord (24) **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>. En outre, en application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Fait à Bordeaux, le 1^{er} avril 2019

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

signé

Frédéric DUPIN

1 - décision soumettant à la réalisation d'une évaluation environnementale :

Le recours administratif préalable est **obligatoire** sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2 - décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale :

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours.

Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

MEMOIRE REPONSE

Avis émis dans le cadre de la consultation des services

Observations	Réponses apportées par les élus
Chambre d'agriculture de la Dordogne	
Les piscines doivent être intégrées dans un rayon de 25 mètres à partir du bâtiment existant	Elles seront permises dans un rayon maximum de 25 mètres.
Remplacer les 2 premiers points autorisant les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'habitat nécessaires à l'activité agricole par la formule décrite.	La formulation décrite remplacera celle mentionnée dans le dossier de consultation.
Ajouter les possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L.151-11 du code de l'urbanisme)	La formulation décrite sera rajoutée.
Retirer le bâtiment n°8 correspondant à une ancienne grange et une ancienne habitation accolées, car ce bâtiment est isolé en zone agricole.	La commune souhaite maintenir le bâtiment n°8 et laissera la CDPENAF juger du projet lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
Compléter le règlement écrit du sous-secteur Nh pour préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées.	Le règlement écrit du sous-secteur a été modifié dans le cadre de la révision à modalités allégées, dans la mesure où

	ce secteur n'aurait pas dû être traité dans la procédure de Modification.
Supprimer le maintien de la zone UD réduite par un reclassement en zone A au nord de la route et en zone N au sud de la route	La commune souhaite maintenir la zone UD afin d'interdire les constructions agricoles dans ce secteur.
DDT de la Dordogne	
Modifier et compléter le règlement écrit dans les zones A et N concernant l'emprise au sol autorisé pour les extensions et fixer une règle relative à la hauteur en s'appuyant sur le document de préconisations validé par la CDPENAF le 10 février 2016.	Le dossier d'approbation se reportera à ce document de préconisations.
Rappeler dans le règlement écrit que le changement de destination sera soumis à l'instruction de l'acte d'urbanisme, en zone agricole à l'avis de la CDPENAF, en zone naturelle à la CDNPS.	Le dossier d'approbation comportera cette mention.
Procéder à une procédure de révision à modalités allégées pour la création d'un STECAL au lieu-dit « Le Drouillas »	Le STECAL a été ajouté à la Révision à modalités allégées et sera supprimé dans la Modification n°4.
Mettre à jour le règlement écrit en supprimant la mention de la possibilité de construire une maison de chasse.	Cette mention sera supprimée.

Département de la Dordogne
Communauté de Communes Isle et Crempse en
Périgord

Commune de **MEDARD-DE-MUSSIDAN**

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification	Révision simplifiée
Approuvé le 21 avril 2004	Modification n°1 approuvée le 02 juin 2006 Modification n°2 <u>approuvée</u> le 04 octobre 2008 Modification n°4 <u>approuvée</u> le 07 avril 2021 Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue
Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 -
secretariat@ua64.fr
Membre de **A64 Avocats** - AARPI interbarreaux - www.a64.fr

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTE de COMMUNES

ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

(Arrêté de Mme la présidente de communes Isle et Crempse en Périgord en date 19/10/2020)

MODIFICATION N° 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME

(Procédure conjointe à la révision allégée n°1)

De la commune de

SAINT-MEDARD de MUSSIDAN

COMMISSAIRE-ENQUETEUR: Michel RAYMOND
24400, SAINT LAURENT DES HOMMES

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

1/GENERALITES

Page 2 - Objet de l'enquête et Cadre juridique.

Page 2 - Composition du dossier

Page 2 - Analyse du dossier

2/ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Page 5 - Désignation du Commissaire-Enquêteur

Page 5 - Modalités de l'enquête

Page 5 - Information du public

Page 6 - Climat et clôture de l'enquête

Page 6 - Notification du P.V. Des observations

Page 6 - Mémoire en réponse

3:DECOMPTE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Page 6 - Décompte des observations recueillies

Page 6/7 - Analyse des observations

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Page 8/9/10.

1 / GENERALITES

OBJET DE L'ENQUETE et CADRE JURIDIQUE

Suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, de la loi Macron, des nouvelles dispositions de la loi ALUR et dans le cadre de son PADD, la commune de Saint-Médard de Mussidan, souhaitant faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique de son PLU, approuvé le 21/04/2004, pour les motifs suivants:

L'identification, en zone A et N, des bâtiments susceptibles (sous conditions) de pouvoir changer de destination (cf.LAAAF).

La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre (sous conditions) les annexes aux constructions existantes (cf.Loi Macron)

la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre (sous conditions) l'extension des constructions à usage d'habitations existantes (cf.LAAAF).

La réduction d'une zone UD en A pour permettre la réalisation d'un projet agricole (hangar de stockage avec toiture équipé de panneaux solaires).

La mise à jour du règlement écrit suite au disposition de la loi ALUR (suppression du COS et de la surface minimale pour bâtir dans toutes les zones).

Cette modification devant, permettre de mettre à jour le fond du plan cadastral support du règlement graphique, les adaptations ci-dessus relevant de son champ d'application, (Articles L.153.1 et suivants du C.U) ayant pour effet soit:

De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.

De diminuer ces possibilités de construire.

De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le conseil communautaire des communes Isle et Crempse en Périgord a décidé d'engager la procédure de modification n°4 du PLU de cette commune (décision du 17/05/2018).

Le PLU de Saint Médard de Mussidan approuvé le 21/04/2004 a été soumis aux aménagements suivants:

Modification n°1 approuvé le 2 juin 2006

Modification n°2 approuvée le 4 octobre 2008

Révision simplifiée approuvée le 4 octobre 2008

Modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2012

Modification n°3 approuvée le 4 avril 2014

Cette modification est faite conformément au code de l'urbanisme et elle est soumise à une E.P. conformément au code de l'environnement notamment de ses art.L.123-1 et suivants et R.123-5.

Cette modification n°4 n'est pas soumise à une évaluation environnementale dans le cadre de l'Examen au cas par cas.

Le SCOT de la vallée de l'Isle en cours d'élaboration n'est pas opposable.

COMPOSITION DU DOSSIER

Outre l'arrêté de Madame la Présidente de la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord en date du 20 octobre 2020 portant ouverture de l'enquête, il a été mis à la disposition du public pendant toute sa durée:

Un dossier titré **Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme** comprenant:

- Rapport de présentation avec:
 - Le rappel réglementaire.
 - Les procédures antérieures et présentation.
 - le contenu et la justification de modification n°4.
 - L'évaluation des incidences sur l'environnement de la modification n°4.
 - Les pièces modifiées.

Réalisé par: URBAM
24-26 rue de Marlacca,
33620 CAVIGNAC

- L'avis de DGA des territoires et du développement en date du 1er avril 2019.
- L'avis de la DDT (service territorial de la vallée de l'Isle) en date du 21 mars 2019.
- L'avis de la Chambre d'agriculture en date du 12 mars 2019.
- L'avis de l'INAO en date du 12 février 2019.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (examen au cas par cas) en date 1er avril 2019.
- L'arrêté de la communauté de communes de la vallée de l'Isle en date du 17 mai 2018 prescrivant le lancement de la procédure de modification n°4 du PLU.
- (P.M). *L'avis de la CDPENAF est tacite (demandé le 27/12/2018 est sans réponse).*

ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pour cette modification qui a pour effet d'intégrer les évolutions réglementaires concernant le bâti en zones A et N, le dossier de présentation auquel était joint les documents listés au chapitre composition a permis, à ceux qui ont voulu le consulter, de comprendre aisément le projet et ses enjeux .

DOSSIER DE PRESENTATION DU PROJET

Chapitre 1 et 2: Rappel réglementaire/procédures antérieures et présentation.
Leurs rédactions n'amènent aucun commentaire particulier.

Chapitre 3:

(3.2) Les 8 bâtiments isolés faisant l'objet d'un possible changement de destination en zone A ou N sont parfaitement identifiés et cette évolution bien justifiées. Pour tous, en raison d'une vétusté plus ou moins avancée due à leur ancienneté, une remise en état rapide s'impose, pour être rendus habitables. Ils sont desservis par les réseaux d'eaux, d'électricité, viabilisés, hors zone inondable et non pas de contrainte environnementale signalée.

La réduction de la zone UD du lieu-dit «Paricot» s'impose comme une régularisation, dans ce lieu un hangar de stockage avec toiture équipée de panneaux

voltaïques est déjà réalisé, réduisant par la même à une portion congrue l'espace constructible.

(3.3) Les évolutions prévues ne remettent pas en cause les objectifs du PADD.

(3.4) Dans les modifications des articles A2 et N2 le schéma définissant la distance maximum entre l'habitation principale et les annexes peut porter à confusion (ex. piscine à plus ou moins de 25 mètres?). Cette distance définie par un périmètre, pour l'ensemble des annexes, semblerait plus compréhensible.

Chapitre 4:

Ce chapitre tend à démontrer que les projets de cette modification, situés hors des limites de la zone Natura 2000, n'affectent aucune zone de sensibilité environnementale. Ces modifications n'induiront qu'à la marge le règlement écrit et le règlement graphique du PLU.

AVIS des PPA.

Dans leur ensemble favorable au projet mais quelques remarques sont à noter:

Conseil Départemental:

Attire l'attention sur l'aspect sécuritaire qui doit être envisagé pour l'accès au réseau routier et sur la gestion des eaux pluviales et usées.

Chambre d'Agriculture:

Demande que les piscines soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour des bâtiments existants.

Dans l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination demande le retrait du bâtiment n°8 (Bâtiment isolé en secteur agricole?... créerait une gêne pour l'exploitation des terres...n'a pas d'accès viabilisés).

En raison du manque de place pour de nouvelles habitations demande la suppression de la zone réduite UD et son reclassement en zone A au nord de la route et N au sud.

D.D.T.:

Considère que le règlement écrit des zones A et N n'est pas satisfaisant (fixation de hauteur pour les extensions de bâtiments existants).

Attire l'attention sur la nécessité de l'avis de la CDPENAF et de l'obligation de reporter les huit bâtiments identifiés sur le document graphique.

Précise que cette modification n'est pas adaptée à la création de ce STECAL.

N'émet pas d'opposition à la réduction de la zone UD.

INAO:

Cette modification n'ayant pas d'incidence directe sur les AOC et IGP n'a pas de remarque à formuler:

DECISION de la MISSION REGIONALE de L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Après examen au cas par cas décide que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

(Pour mémoire) Cette E.P. C'est déroulée conjointement à l'E.P. concernant la modification n°4 du PLU, les chapitres 2 et 3 ci -dessous, sont retranscrits à l'identique dans les rapports de chacune de ces enquêtes.

2 / ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N°E20000022/33 du 6 mars 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

MODALITES DE L'ENQUÊTE

Cette E.P. s'est déroulée conjointement (durée, dates, horaires et lieux de permanences) avec l'E.P. concernant la révision n°1 du PLU de cette commune.

Mercredi 14 octobre 2020 - Réception dossiers à la com.com et/pré-organisation
E.P. - prise contact mairie St Médard.

Mardi 20 octobre 2020 - visite partielle des lieux.

Mercredi 21 octobre 2020 – Com.com. Organisation arrêtés D'E.P.

Lundi 26 octobre 2020 – Fin visite des lieux.

Mercredi 4 novembre 2020 – Cot.paraph registre d'E.P. / vérif.affichage.

D'une duré de 31 jours consécutifs, cette E.P. s'est déroulée du lundi 9 novembre au 9 décembre 2020.

Je me suis tenu à la disposition du public, à la mairie de Saint-Médard de Mussidan, aux jours et heures fixés par l'arrêté:

Le lundi 9 novembre de 9 heures à 12 heures.

Le mercredi 18 novembre de 15 heures à 18 heures.

Le samedi 28 novembre de 9 heures à 12 heures.

Le mardi 1er décembre de 15 heures à 18 heures.

Le mercredi 9 décembre de 15 heures à 18 heures.

INFORMATION DU PUBLIC

La publicité officielle de l'annonce de l'enquête publique a été faite:

- Dans deux journaux «Sud/Ouest» et la «Dordogne libre» avant son début le vendredi 23 octobre et rappelée le vendredi 13 novembre 2020.

- Affichée sur les panneaux officiels: De la communauté de communes, de la mairie, sur les lieux, et sur les 16 panneaux d'informations municipales répartis sur le territoire communal.

- Insérée sur les sites internet de la communauté de communes et de la mairie.

CLIMAT ET CLOTURE DE L'ENQUETE

Aucun incident n'est à signaler pour cette enquête. J'ai reçu indivisiblement les visiteurs dans la salle mise à ma disposition, Ceci dans le respect des règles sanitaires nationales, rappelé dans l'arrêté d'E.P. (port du masque, distanciation physique, gestes barrières et gel hydroalcoolique à disposition.

J'ai clôturé le registre le mercredi 9 décembre 2020 à 18 heures à la mairie de Saint-Médard de Mussidan et récupéré le dossier d'E.P.

NOTIFICATION DU P. V. DES OBSERVATIONS (annexé au présent rapport)

Le vendredi 11 décembre 2020, au siège de la communauté de communes j'ai remis à Madame VEYSSIERE Marie-Rose Présidente, le Procès-verbal de synthèse des observations faisant suite à cette enquête.

MEMOIRE EN REPONSE (annexé au présent rapport)

Le mémoire en réponse m'est parvenu par mail le 23 décembre 2020.

3/ DECOMPTE et ANALYSE DES OBSERVATIONS

Sur le registre unique d'enquêtes publiques, trois (3) personnes ont porté des observations, et trois (3) correspondances y sont annexées.

Observation n° 1 et 3 (*émanant des mêmes personnes*) *correspondent à des demandes d'informations.*

Réponse de la collectivité:

Avis favorable bâtiment identifié en changement de destination

Commissaire enquêteur:

Le pétitionnaire marque tout l'intérêt qu'il porte, à juste titre, au changement de destination du bâtiment identifié dans la fiche n°8 du rapport de présentation.

Observation n° 2 *émanant de Mr.El-Gha-Oiti domicilié «Les Chauzays» qui demande que ses parcelles n°003 et 0245 situées 5, rue des Chauzeys soient constructibles.*

Réponse de la collectivité:

Avis favorable mais ne rentre pas dans le cadre des enquêtes publiques conjointes, la demande sera revue dans le cadre d'une éventuelle élaboration de PLUi.

Commissaire enquêteur:

Avis conforme.

***Pièce n°1** Correspondance émanant de Mr. SEGUELA Eric (transmise par Mr. le Maire de Saint-Médard de Mussidan) qui demande que le zonage AUa de ses parcelles, situées lieu-dit «Le plaisir» cadastrées section C n°103-174-175-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187 et 188, soit modifié pour être transformé pour une partie en zone N et l'autre en zone UB dans le prolongement du même zonage du bourg. Ceci conformément au plan joint à cette correspondance.*

Réponse de la collectivité:

Avis favorable mais ne rentre pas dans le cadre des enquêtes publiques conjointes, la demande sera revue dans le cadre d'une éventuelle élaboration de PLUi.

Commissaire enquêteur:

Avis conforme.

***Pièce n°2** (courrier électronique) émanant de Mme CONTE Alexandra qui souhaite faire construire, à proximité de sa maison, sur son terrain classé en zone N (rue du bosquet – parcelles N°236,235,455 et 457) un abri de jardin avec garage et une piscine semi-enterrée.*

Réponse de la collectivité:

Avis favorable parcelles situé en zone N.

Commissaire enquêteur:

Cette demande pourra être accueillie favorablement dans le cadre de l'évolution de la réglementation de la Zone N.

***Pièce n°3** correspondance émanant de Mme et Mr. FLAMANT Sylvain qui demandent que leur terrain (parcelle n°278) situé lieu-dit «Perfennas» en zone N soit constructible.*

Réponse de la collectivité:

Avis favorable mais ne rentre pas dans le cadre des enquêtes publiques conjointes, la demande sera revue dans le cadre d'une éventuelle élaboration de PLU

Commissaire enquêteur:

Avis conforme.

St Laurent des Hommes le 8 janvier 2021

RAYMOND Michel



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNAUTE de COMMUNES

ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

(Arrêté de Mme la présidente de communes Isle et Crempse en Périgord en date 19/10/2020)

MODIFICATION N° 4 du PLAN LOCAL D'URBANISME

(Procédure conjointe à la révision allégée n°1)

De la commune de

SAINT-MEDARD de MUSSIDAN

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

COMMISSAIRE-ENQUETEUR: Michel RAYMOND
24400, SAINT LAURENT DES HOMMES

La communauté de communes Isle et Crempse en Périgord a décidé d'engager la procédure de modification n°4 du PLU de Saint- Médard de Mussidan ayant pour objet d'intégrer les évolutions réglementaires enregistrées depuis l'entrée en vigueur de ce document. Document approuvé en avril 2004 ayant subi: Une révision simplifiée (approuvée octobre 2008), une modification n°1 (approuvée juin 2006), une modification n°2 (approuvée octobre 2008) et une modification simplifiée (approuvée septembre 2012).

Cette procédure a été engagée afin de procéder notamment aux modifications suivantes:

L'identification en zones A et N des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destinations (cf. LAAAF).

La modification du règlement des zones A et N pour permettre sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

La modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre sous conditions dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron).

La modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions dans l'ensemble de la zone, L'extension des constructions existantes (cf. LAAAF).

La réduction d'une zone UD en A pour permettre la réalisation d'un projet agricole (Hangar de stockage avec toiture équipée de panneaux photovoltaïques).

La mise à jour du règlement écrit suite au disposition de la loi ALUR (suppression du COS et de la surface minimale pour bâtir dans toute les zones)

Dans cette modification la création d'un STECAL Nh était initialement prévue mais cette procédure n'étant pas adaptée (art. L.153-34) cette réalisation est traitée dans la procédure de révision allégée n°1 objet de l'E.P. Conjointe.

Conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, Mme la Présidente de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord , a prescrit par un arrêté en date du 19 octobre 2020 une enquête publique, pour une durée de 31 jours consécutifs qui s'est déroulée du lundi 9 novembre 2020 au mercredi 9 décembre 2020.

La publicité de l'enquête a été correctement réalisée: Parutions dans 2 journaux (avant et pendant l'E.P.), l'affiche réglementaire apposée sur les panneaux officiels de la mairie et sur les panneaux d'informations municipales répartis sur le territoire communal , mis en ligne sur les sites internet de la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord et de la mairie de Saint-Médard de Mussidan.

Le dossier mis à la disposition du public complet, conforme au code de l'urbanisme (hormis la création d'un STECAL) était facilement consultable:

- A la mairie de Saint-Médard de Mussidan version papier, sur poste informatique et sur le site internet communal.

- A la communauté de communes, version papier seule et sur le site informatique de cet organisme.

Les 8 bâtiments isolés faisant l'objet d'un possible changement de destination en zone A ou N sont parfaitement identifiés et cette évolution bien justifiées. Pour tous, en raison d'une vétusté plus ou moins avancée due à leur ancienneté, une remise en état rapide s'impose, pour être rendus habitables. Ils sont desservis par les réseaux d'eaux, d'électricité, viabilisés, hors zone inondable et non pas de contrainte environnementale signalée.

Cependant:

- La réduction de la Zone UD laissera très peu d'espace constructible. Au vu de sa situation sa transformation en zone A ou éventuellement pour une partie N me semble plus pertinente.

- Dans la modification du règlement écrit des zones A et N, les schémas en A2 et N2 peuvent porter à confusions. Sauf obligations réglementaires particulières, ces distances maximales pourraient être définies de façon plus rationnelle par un périmètre.

Si dans leur ensemble, les réponses des PPA régulièrement consultés sont globalement favorable à cette modification après la prise en compte de leurs remarques , on relève cependant dans la formulation de ces divers avis:

La Chambre d'Agriculture demande:

- En zone N et A (art.2) que les piscines soient intégralement implantées dans un périmètre de 25m autour des bâtiments d'habitations existants.

- En zone A (art. A2) la réécriture des 2 premiers points autorisant les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en proposant une formulation.

- Le retrait du bâtiment n°8 de la liste des bâtiments susceptibles en zone A ou N de changer de destination.

Cette demande ne me semble pas justifiée. Ce bâtiment est implantée en Zone N (et non A) avec les réseaux eau, électricité et viabilisé. Il possède une implantation paysagère remarquable, visible de loin car situé en hauteur sur des parcelles appartenant au même propriétaire. Ces terrains ne sont plus exploités en terre agricole depuis longtemps et une exploitation future ne semble pas évidente.

- La réduction d'une zone UD au profit de la zone A.

- La DDT favorable dans l'ensemble de son avis précise cependant que cette modification n'est pas adaptée à la création d'un STECAL.

La consultation du public, que j'ai reçu en mairie, s'est déroulée conformément à l'arrêté de la communauté des communes et aucun incident n'est à signaler. Trois (3) observations sont portées au registre et trois (3) correspondances annexées.

Un seul registre unique pour ces E.P. Conjointes était mis en place.

Dans le cadre de cette E.P. une seule de ces observations ou correspondances est recevable. En concordance avec l'art.N2 de la Zone N elle pourra être étudiée favorablement. Les trois autres demandes sont à revoir dans le cadre d'une éventuelle élaboration du PLUi.

Considérant que:

Dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations le pétitionnaire a apporté les réponses nécessaires.

Les évolutions du PLU prévues dans cette modification ne remettent pas en cause les objectifs généraux du PADD.

Ce projet ne créant pas pour l'environnement de nuisances supplémentaires, il ne comportait pas d'évaluation environnementale.

J'émetts compte tenu des observations écrites ou entendues, du dossier présenté, des constats ci-dessus après avoir évalué les avantages ou inconvénients pour la collectivité,

***UN AVIS FAVORABLE au projet de MODIFICATION N°4 du PLU
de SAINT-MEDARD de MUSSIDAN***

Assorti des recommandations suivantes:

Ne pas retirer de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination le bâtiment n°8.

Supprimer la zone UD (Paricot) et la reclasser en zone A ou N.

Préciser de façon rationnelle dans la modification des art.A2 et N2 la distance maximale pour les annexes aux constructions à usage d'Habitations (compris les piscines).

St Laurent des Hommes le 8 janvier 2021

RAYMOND/Michel



COMMUNAUTE DE COMMUNES
ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt et un, le sept avril à dix-neuf heures trente, les membres du conseil communautaire se sont réunis en visio-conférence, sur la convocation qui leur a été adressée par la Présidente de la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord, conformément à l'article L5211-11 du code général des collectivités territoriales applicables en la matière.

Nombre de délégués en exercice : 44

Nombre de présents : 43

Nombre de votants : 44

Date de la convocation : 1^{er} avril 2021

Présents : M. Jean Luc GROSS, Mme Flore BOYER, M. José RUIZ, M. Robert AYMARD, M. Jean Marie GELLÉ, Mme Laurette CHINOUILH, M. Arnaud JUNCKER, M. Jean Pierre DEFFREIX, M. Alain OLLIVIER, M. Jean Pierre DELAGE, Mme Sabine PETIT, Mme Denise WYSS, M. Jean Claude LOPEZ, Mme Odette CHAIGNEAU, M. Jean Claude PREVOT, M. Stéphane TRIQUART, Mme Marie Paule BARROT, M. Michel BESOLI, M. Gilles DENESLE, Mme Liliane ESCAT, Mme Marie Laure LE PONNER, M. François LOTTERIE, Mme Agnès VILLENEUVE, M. Dominique DEGEIX, M. Pierre André CROUZILLE, M. Alain LACOMBE, Mme Lise RAVENEAU, M. Bernard GUERINEL, M. Jean Claude DAREAU, Mme Marie Rose VEYSSIERE, M. Michel DONNETTE, M. Jean Paul SIGURET, M. Jean Luc MASSIAS, M. François RITLEWSKI, M. Jean Luc TOMSKI, M. Michel FLORENTY, M. Frédéric BIALE, Mme Ghislaine COUZON, Mme Fabienne DELORT, M. Jean François MALARD, M. Serge DURANT, M. Jean Luc ALARY, M. Didier MARCHAND.

Absents (ayant donné pouvoir) : Mme Aygline OLLIVIER à M. Jean Paul SIGURET,

A été nommée Secrétaire de séance :

Mme Marie Rose VEYSSIERE

15. Délibération approuvant la modification n°4 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1, 2°, R.151-4, R.151-23, 1° et R.151-25, 1°, R.152-1 à R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ;

COMMUNAUTE DE COMMUNES
ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Vu les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, pour celles des dispositions du plan local d'urbanisme auxquelles ces règles sont opposables ;

Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne ;

Vu les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques d'inondation Adour Garonne, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1° et 3° de l'article L. 566-7 du code de l'environnement ;

Vu la délibération en date du 21 avril 2004 approuvant le PLU de Saint-Médard-de-Mussidan ;

Vu l'arrêté de la présidente de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord en date du 17 mai 2018 prescrivant la modification n°4 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 1^{er} avril 2019, portant dispense de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, en application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté de la présidente de la Communauté de Communes du 19 octobre 2020 prononçant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°4 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan ;

Vu les avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 inclus, ensemble le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les demandes et suggestions du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte ;

Considérant que ces rectifications procèdent de l'enquête publique, ne sont pas substantielles et ne remettent pas en cause la procédure menée.

Considérant qu'il y a donc lieu de prendre en compte l'ensemble des corrections souhaitées.

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente de la Communauté de Communes ;

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil de la Communauté de Communes, à l'unanimité ;

DECIDE

Article 1

D'approuver la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

COMMUNAUTE DE COMMUNES
ISLE ET CREMPSE EN PERIGORD
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Article 2

La présente délibération sera notifiée au préfet.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, elle sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord, situé 2 rue du Périgord à Mussidan (24400) et en mairie de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, située 1 Bis rue de la Mairie à Saint-Médard-de-Mussidan. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 3

Conformément à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme, le plan modifié sera exécutoire un mois après la transmission au préfet de la présente délibération.

Mussidan, le 7 avril 2021

La Présidente

Marie-Rose VEYSSIERE



Mercredi 14 avril 2021 SUD OUEST

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com



AVIS AU PUBLIC

Comme prévu à l'annexe 1 du règlement publicitaire, l'avis au public de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan, n° 1, du 9 novembre 2020 au 9 décembre 2020 inclus, aux fins de mise à disposition, avec mise à disposition, au public d'un registre des observations, propositions, contrepropositions, suggestions et remarques ainsi que sur le site internet communal et intercommunal.

Après réception des avis, des personnes publiques associées et bien de cette mise à disposition.

Par délibérations communales n° 14 et n° 15 du 7 avril 2021.

Après affichage des avis, l'avis au public pendant un mois, à compter du 9 avril 2021 au soir de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan et de la communauté de communes, ainsi que sur le site internet communal, intercommunal et territorial en attente pour publication au recueil des avis administratifs.

La révision à l'annexe 1 de la modification n° 4 du P.L.U. de Saint-Médard-de-Mussidan ont été approuvées.

