

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'ENQUETE PUBLIQUE**

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 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

 **URBAM**  
conseil, études, projets

Agence URBAM :  
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)  
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588



## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### BORDEREAU DES PIECES

1 – Rapport de présentation

2 – Pièces Modifiées

3 – Avis des Personnes  
Publiques Associées



Agence URBAM :

Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :

[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA  
Intracommunautaire : FR37443192588

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'ENQUETE PUBLIQUE**

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 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008

 **URBAM**  
conseil, études, projets

Agence URBAM :  
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) - site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)  
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONTENU ET JUSTIFICATION DE MODIFICATION N°4.....</b>	<b>4</b>
3.1	NATURE DE LA MODIFICATION N°4 .....	4
3.2	MOTIFS DE LA MODIFICATION N°4.....	6
3.3	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD .....	17
3.4	IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE .....	18
3.5	IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 3) DU P.L.U. ....	27
<b>4</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°4.....</b>	<b>35</b>
4.1	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE SITE NATURA 2000 .....	35
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.....	37
4.3	CONCLUSION.....	39
<b>5</b>	<b>PIECES MODIFIEES.....</b>	<b>40</b>



## 2 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.

## 3 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 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 ».

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 aussi d'adapter le règlement écrit de la zone N suite à la création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas » permettant la reconnaissance du centre équestre du Saut des Anges.**

**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).

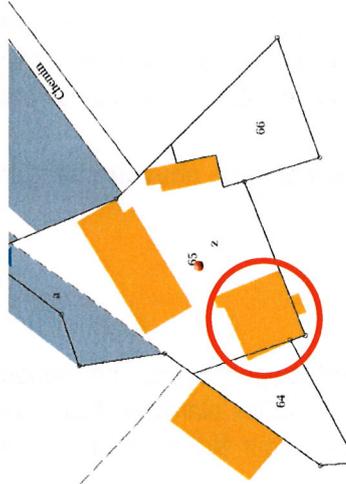
**Ce sont ainsi 8 bâtiments qui ont été identifiés comme étant susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF), par le symbole suivant :**



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.

**Fiche n°1 – 1 bâtiment**

**Renseignements cadastraux :** Section et n° de parcelle : ZD, 65



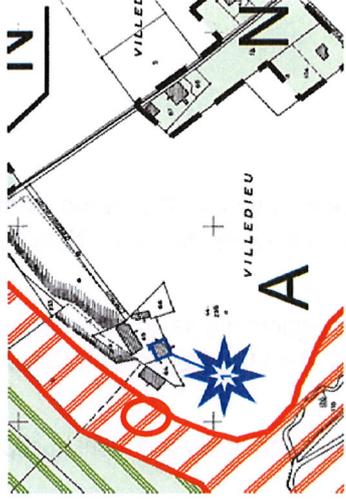
Source : cadastre.gouv

**Lieu-dit :** Villedieu



**Nom du propriétaire :** EYMERY Philippe

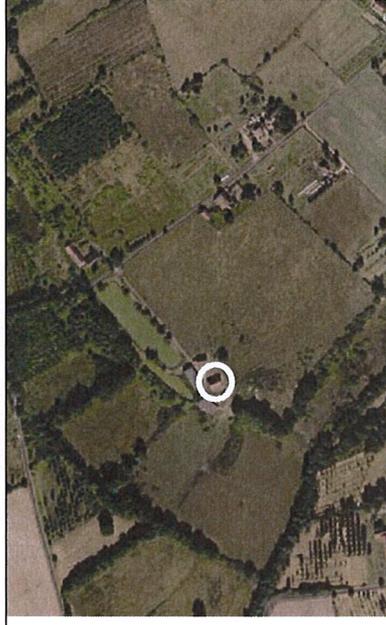
**Extrait du zonage du PLU projet**



Atlas des Zones Inondables de Septembre 2000  
 réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement  
 (Pour plus de précision se référer au document original.)

- Cote de référence
- Cote décennale
- Cote historique

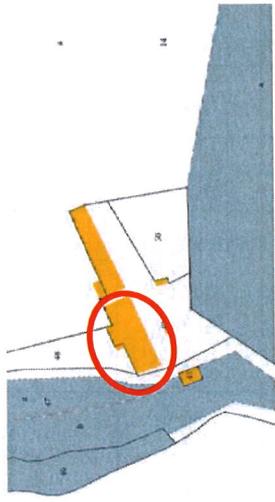
**Extrait de la photo aérienne - Géoportail**



	Oui	Non	A proximité	Oui	Non	A proximité
Electricité	X					
AEP (mm)	X(32)			X		
Défense incendie		X		X		
Assainissement		X		X		
Voirie	X					
Aléa feu de forêt		X				
Natura 2000 / ZNIEFF		X				
Zone inondable		X				
<b>Niveau d'équipements</b>				<b>Bâtiment de stockage</b>		
				<b>Habitation</b>		
<b>Contraintes environnementales</b>						

**Fiche n°2 –**

**Renseignements cadastraux :** Section et n° de parcelles : ZE, 49



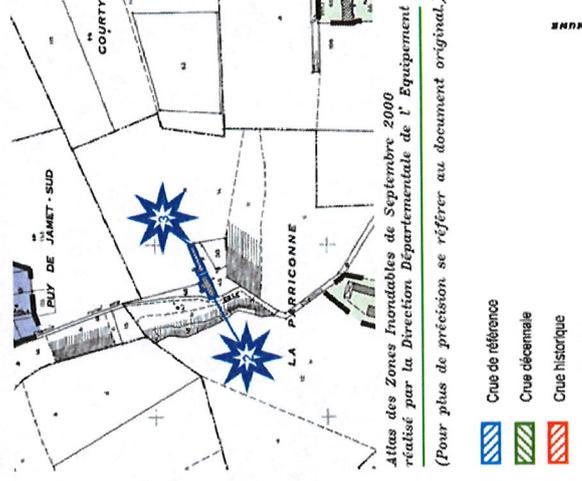
Source : cadastre.gouv

**Lieu-dit :** La Parriconne



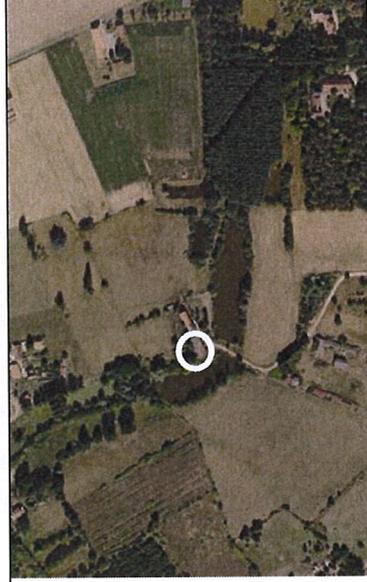
**Nom du propriétaire :** RIEUPET Albert

Extrait du zonage du PLU projet

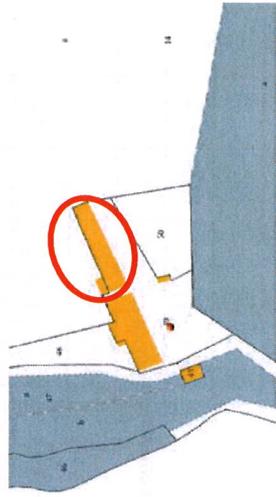
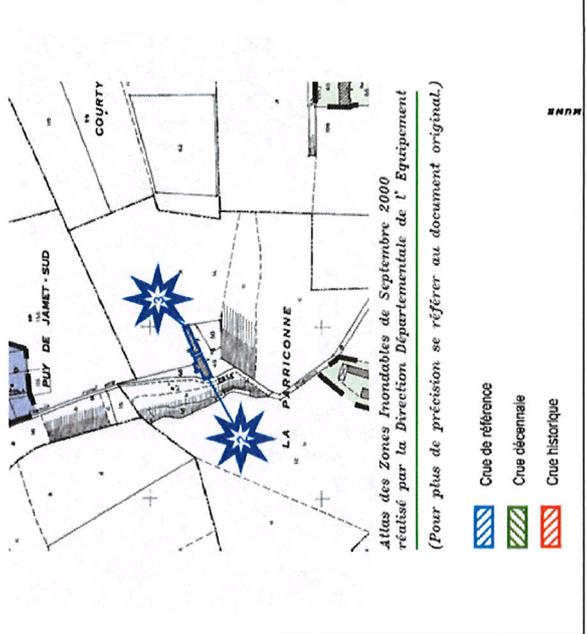


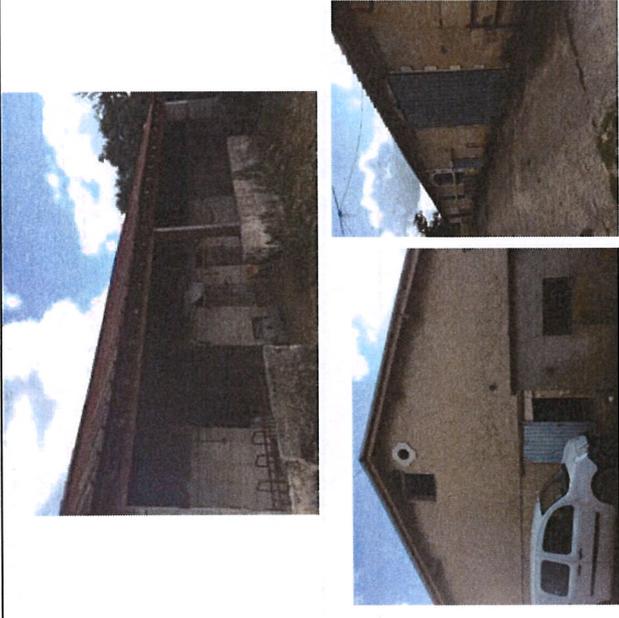
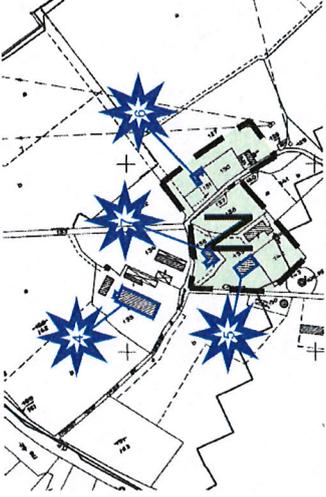
Atlas des Zones Inondables de Septembre 2000  
 réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement  
 (Pour plus de précision, se référer au document original.)

Extrait de la photo aérienne - Géoportail



		Oui	Non	A proximité	Oui	Non	A proximité
<b>Niveau d'équipements</b>	Electricité	X					
	AEP (mm)	X(40)					
	Défense incendie		X				
	Assainissement		X				
<b>Contraintes environnementales</b>	Voirie	X					
	Aléa feu de forêt		X				
	Natura 2000 / ZNIEFF		X				
	Zone inondable		X				
				<b>Vocation actuelle du bâtiment :</b>		<b>Grange / Habitation</b>	
				<b>Vocation souhaitée du bâtiment :</b>		<b>Habitation</b>	

Fiche n°3		Lieu-dit : La Parriconne		Nom du propriétaire : RIEUPET Albert																																													
<p><b>Renseignements cadastraux :</b> Section et n° de parcelles : ZE 50</p>  <p>Source : cadastre.gouv</p>				 <p>Extrait de la photo aérienne - Géoportail</p> 																																													
				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Niveau d'équipements</b></td> <td></td> <td></td> <td>proximité</td> </tr> <tr> <td>Electricité</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AEP (mm)</td> <td>X(40)</td> <td></td> <td></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>Voierie</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><b>Contraintes environnementales</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone inondable</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Oui	Non	A	<b>Niveau d'équipements</b>			proximité	Electricité	X			AEP (mm)	X(40)			Défense incendie		X		Assainissement		X		Voierie	X			Aléa feu de forêt		X		Natura 2000 / ZNIEFF		X		<b>Contraintes environnementales</b>				Zone inondable		X	
	Oui	Non	A																																														
<b>Niveau d'équipements</b>			proximité																																														
Electricité	X																																																
AEP (mm)	X(40)																																																
Défense incendie		X																																															
Assainissement		X																																															
Voierie	X																																																
Aléa feu de forêt		X																																															
Natura 2000 / ZNIEFF		X																																															
<b>Contraintes environnementales</b>																																																	
Zone inondable		X																																															
				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Niveau d'équipements</b></td> <td></td> <td></td> <td>proximité</td> </tr> <tr> <td>Agriculture</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présence d'un siège</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Présence de bâtiments agricoles</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Intérêt architectural de l'ensemble bâti</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Vocation actuelle du bâtiment :</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grange / Habitation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Vocation souhaitée du bâtiment :</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitation</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Oui	Non	A	<b>Niveau d'équipements</b>			proximité	Agriculture				Présence d'un siège		X		Présence de bâtiments agricoles		X		Intérêt architectural de l'ensemble bâti		X		<b>Vocation actuelle du bâtiment :</b>				Grange / Habitation				<b>Vocation souhaitée du bâtiment :</b>				Habitation							
	Oui	Non	A																																														
<b>Niveau d'équipements</b>			proximité																																														
Agriculture																																																	
Présence d'un siège		X																																															
Présence de bâtiments agricoles		X																																															
Intérêt architectural de l'ensemble bâti		X																																															
<b>Vocation actuelle du bâtiment :</b>																																																	
Grange / Habitation																																																	
<b>Vocation souhaitée du bâtiment :</b>																																																	
Habitation																																																	

Fiche n°4		Lieu-dit : Maraval		Nom du propriétaire : MICOINE																																																													
<p><b>Renseignements cadastraux :</b> Section et n° de parcelles : O, 135</p>  <p>Source : cadastre.gouv</p>				<p><b>Extrait du zonage du PLU projet</b></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> <ul style="list-style-type: none"> <li> Crue de référence</li> <li> Crue décennale</li> <li> Crue historique</li> </ul> <p style="text-align: right;">MNDM</p>																																																													
				<p><b>Extrait de la photo aérienne - Géoportail</b></p> 																																																													
				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Agriculture</td> <td></td> <td></td> <td>proximité</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	Agriculture			proximité	□ Présence d'un siège	X			□ Présence de bâtiments agricoles	X			Intérêt architectural de l'ensemble bâti	X																																										
	Oui	Non	A																																																														
Agriculture			proximité																																																														
□ Présence d'un siège	X																																																																
□ Présence de bâtiments agricoles	X																																																																
Intérêt architectural de l'ensemble bâti	X																																																																
<p><b>Niveau d'équipements</b></p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>X</td> <td>proximité</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X(63)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>			Oui	Non	A	1		X	proximité	2	X			3	X			1		X		2	X(63)			3		X	X	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Électricité</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AEP (mm)</td> <td></td> <td></td> <td></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>		Électricité				AEP (mm)				Défense incendie		X		Assainissement		X		Voirie	X			Aléa feu de forêt		X		Natura 2000 / ZNIEFF		X		Zone inondable		X	
	Oui	Non	A																																																														
1		X	proximité																																																														
2	X																																																																
3	X																																																																
1		X																																																															
2	X(63)																																																																
3		X	X																																																														
Électricité																																																																	
AEP (mm)																																																																	
Défense incendie		X																																																															
Assainissement		X																																																															
Voirie	X																																																																
Aléa feu de forêt		X																																																															
Natura 2000 / ZNIEFF		X																																																															
Zone inondable		X																																																															
<p><b>Contraintes environnementales</b></p>		<p>Vocation actuelle du bâtiment : Grange</p> <p>Vocation souhaitée du bâtiment : Habitation</p>																																																															

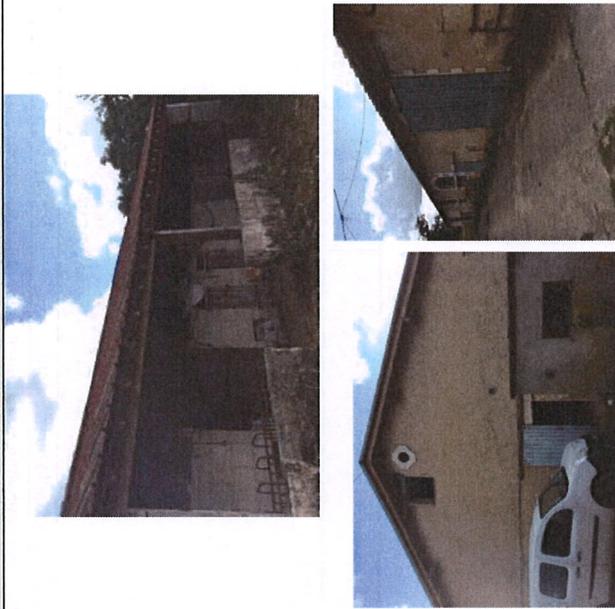
**Fiche n°5**

**Renseignements cadastraux :** Section et n° de parcelles : O, 139



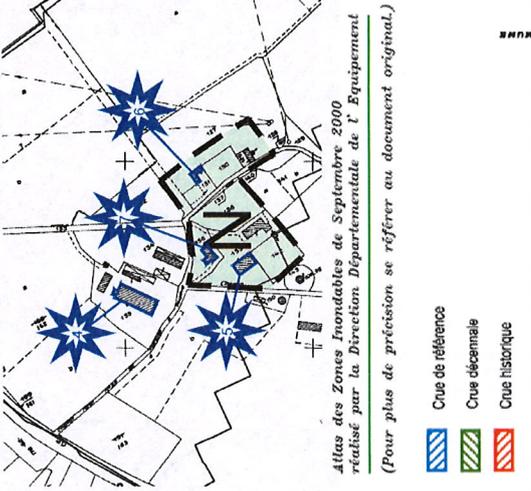
Source : cadastre.gouv

**Lieu-dit :** Maraval



**Nom du propriétaire :** MICOINE

**Extrait du zonage du PLU projet**



**Extrait de la photo aérienne - Géoportail**



	Oui		Non		A proximité	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Niveau d'équipements</b>	Electricité					
	AEP (mm)	X(63)	X	X		
	Défense incendie		X	X		
Assainissement		X	X	X		
Voirie	X					
Aléa feu de forêt		X	X	X		
Natura 2000 / ZNIEFF			X	X		
Zone inondable			X	X		
<b>Contraintes environnementales</b>	Vocation actuelle du bâtiment :				Grange	
	Vocation souhaitée du bâtiment :				Habitation	

**Fiche n°6**

**Lieu-dit : Maraval**

**Nom du propriétaire : MICOINE**

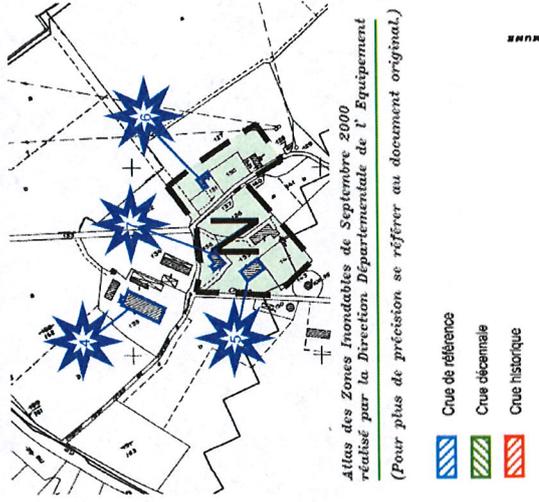
**Renseignements cadastraux : Section et n° de parcelles : O, 131**



Source : cadastre.gouv



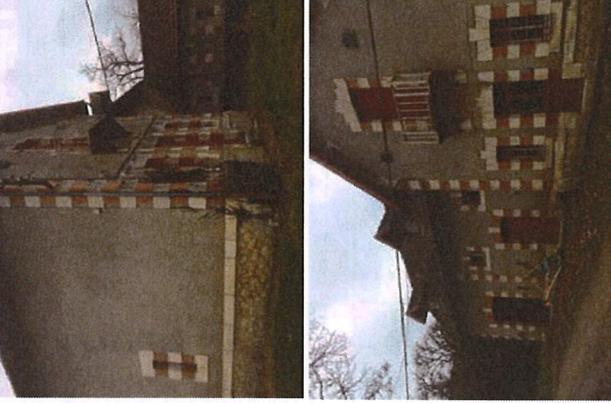
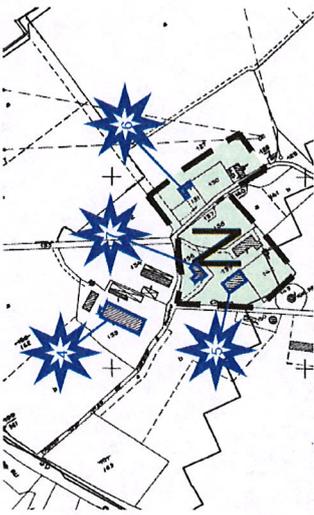
**Extrait du zonage du PLU projet**

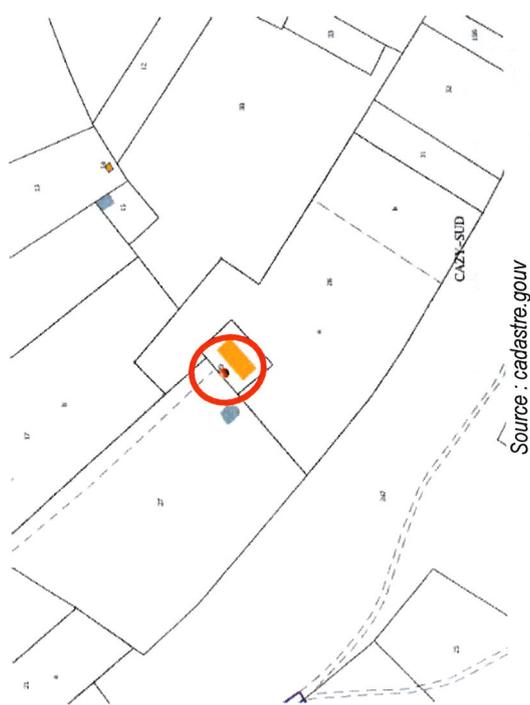
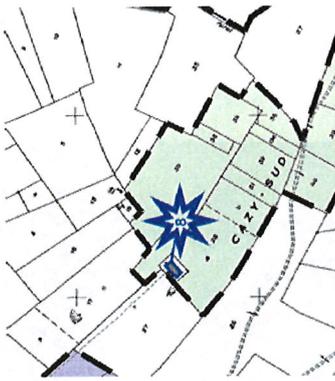


**Extrait de la photo aérienne - Géoportail**



		Oui	Non	A	proximité
<b>Niveau d'équipements</b>	Electricité		X	X	
		X			
		X			
		X			
<b>Contraintes environnementales</b>	AEP (mm)	X(63)	X	X	
	Défense incendie		X		
	Assainissement		X		
	Voie	X			
	Aléa feu de forêt		X		
Vocation actuelle du bâtiment :				Grange	
Vocation souhaitée du bâtiment :				Habitation	
Zone inondable			X		

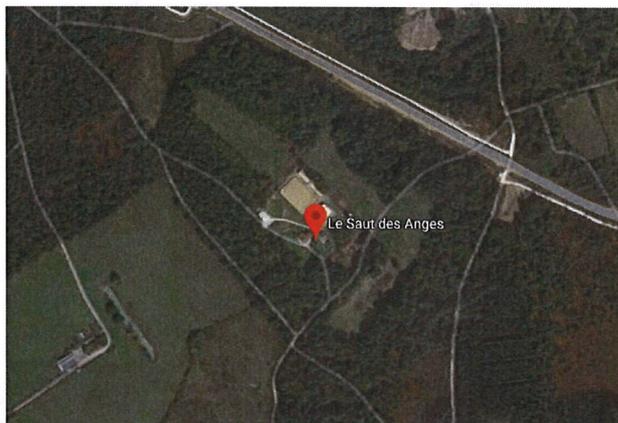
Fiche n°7		Lieu-dit : Maraval		Nom du propriétaire : MICOINE		
<p><b>Renseignements cadastraux :</b> Section et n° de parcelles : O, 136</p>  <p>Source : cadastre.gouv</p>				<p><b>Extrait du zonage du PLU projet</b></p>  <p>Atlas des Zones Inondables de Septembre 2000 réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement (Pour plus de précision se référer au document original.)</p> <p>  Cote de référence   Cote décennale   Cote historique                 </p>		
				<p><b>Extrait de la photo aérienne - Géoportail</b></p> 		
<p><b>Niveau d'équipements</b></p>	<p>Electricité</p>	1	Oui	Non	A proximité	
		2	X			
		3	X			
	<p>AEP (mm)</p>	1		X		
		2	X(63)			
		3		X		
	<p>Défense incendie</p>			X		
		<p>Assainissement</p>		X		
			<p>Voirie</p>		X	
	<p><b>Contraintes environnementales</b></p>	<p>Aléa feu de forêt</p>			X	Grange/Habitation
<p>Natura 2000 / ZNIEFF</p>			X		Habitation	
<p>Zone inondable</p>				X		

Fiche n°8		Lieu-dit : Cazy Sud		Nom du propriétaire : MICOINE																																																																																	
<p><b>Renseignements cadastraux :</b> Section et n° de parcelles : OL, 29</p>  <p>Source : cadastre.gouv</p>				<p>Extrait du zonage du PLU projet</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> <p>  Crue de référence   Crue décennale   Crue historique                 </p>																																																																																	
<p><b>Niveau d'équipements</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Oui</th> <th>Non</th> <th>A proximité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Électricité</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AEP (mm)</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>X(63)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td>X</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>Voie</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	Électricité		X	X	1	X			2	X			3	X			AEP (mm)		X	X	1	X(63)			2		X	X	3		X	X	Défense incendie		X		Assainissement		X		Voie	X			Aléa feu de forêt		X		Natura 2000 / ZNIEFF		X		Zone inondable		X		<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>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																																																																																		
Électricité		X	X																																																																																		
1	X																																																																																				
2	X																																																																																				
3	X																																																																																				
AEP (mm)		X	X																																																																																		
1	X(63)																																																																																				
2		X	X																																																																																		
3		X	X																																																																																		
Défense incendie		X																																																																																			
Assainissement		X																																																																																			
Voie	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><b>Contraintes environnementales</b></p>		<p>Vocation actuelle du bâtiment : Grange</p> <p>Vocation souhaitée du bâtiment : Habitation</p>																																																																																			

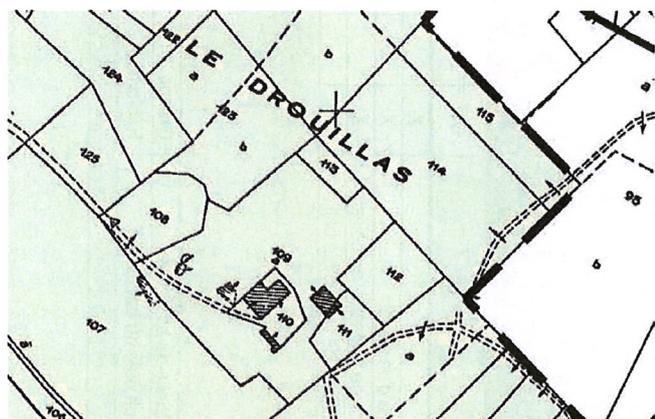
De plus, un des objets de la présente modification est également de permettre la création d'un STECAL au lieu-dit « Le Drouillas » afin de reconnaître et de permettre l'évolution d'une activité de loisirs existante : le centre équestre du Saut des Anges : parcelles L 109, 110 et 111.



source : cadastre.gouv



source : google maps



source : règlement graphique applicable

Le centre équestre du Saut des Anges permet la pratique de l'équitation dans un environnement boisé.



source : site internet du centre équestre

Cette infrastructure de loisirs accueille :

- un manège couvert (sable et éclairage) pour entraînements :



source : site internet du centre équestre

- une carrière de sable :



source : site internet du centre équestre

- 11 boxes pour accueillir les chevaux et poneys de propriétaire avec 2 selleries (club et propriétaires) :



source : site internet du centre équestre

- un club House avec terrasse :



source : site internet du centre équestre

- un parking pour voitures et vans,
- un site de repos avec aire de pique-nique, tables, hamacs, transats sous les chênes :



source : site internet du centre équestre

- un parc d'obstacles,
- du matériel pédagogique pour enfants (jeux).



**- 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><b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></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"> <li>– Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone.</li> <li>– 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.</li> <li>– Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs</li> </ul>	<p><b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b></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"> <li>– Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont <del>liées-et</del> nécessaires à l'activité agricole de la zone.</li> <li>– Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles sont <del>liées-et</del> nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations.</li> </ul> <p><del>Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs</del></p>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</li> <li>▫ l'extension des bâtiments,</li> <li>▫ les constructions à usage d'annexes, de piscines, ainsi que les abris de jardin,</li> </ul> <p>– <b>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers.</b></p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– Les centres équestres dès lors que l'élevage est régulièrement identifié.</p> <p>– 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).</p> <p>– 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.</p> <p>– 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> <p><b>En dehors du secteur Aa :</b> 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><b>En secteur Aa :</b> 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><b>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.</b></p>	<p><del>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.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</del></li> <li><del>▫ l'extension des bâtiments,</del></li> <li><del>▫ les constructions à usage d'annexes, de piscines, ainsi que les abris de jardin,</del></li> </ul> <p>– <b>L'extension de bâtiments existants.</b> Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.</p> <p>– <b>Les annexes aux constructions à usage d'habitation.</b> Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> 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 :</p> <div data-bbox="981 952 1372 1232" data-label="Diagram"> <p>Le diagramme illustre deux configurations de bâtiments. Dans la première, un rectangle 'Bâtiment principal' est à gauche et un rectangle 'Piscine' est à droite, séparés par une double-headed arrow horizontale indiquant une distance 'D = 25 m'. Dans la seconde, un rectangle hachuré 'Bâtiment d'annexe' est en dessous, et une double-headed arrow verticale indique une distance 'd = 20 m' entre le bâtiment principal et l'annexe.</p> </div> <p>– <b>Le changement de destination des bâtiments</b> désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation.</p> <p>– <b>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment routiers et autoroutiers.</b></p> <p>– 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.</p> <p><del>– 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.</del></p> <p><del>– Les centres équestres dès lors que l'élevage est régulièrement identifié.</del></p> <p>– 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).</p>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– 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<sup>ème</sup> L.423-1, 7<sup>°</sup>) 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.</li> </ul> <p><b>En dehors du secteur Aa :</b> 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><b>En secteur Aa :</b> 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><b>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.</b></p>
<p><b>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>                  Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  <del>Non réglementé.</del>                  L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.                  Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).</p> <p>Non réglementé <a href="#">dans les autres cas.</a></p>
<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>  <b>En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>– 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.</li> <li>– Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>– Les maisons de chasse (palombières, etc.).</li> <li>– 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.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b>  <b>En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li> <li>– 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.</li> <li>– Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>– Les maisons de chasse (palombières, etc.).</li> <li>– 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.</li> </ul>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>– 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</li> <li>▫ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,</li> </ul> <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> <p>– <b>les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre.</b></p> <p><b>En secteur NI uniquement</b> 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><b>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.</b></p>	<p><del>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 :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</del></li> <li><del>▫ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,</del></li> </ul> <p><del>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.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'extension de bâtiments existants.</b> Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.</li> <li>- <b>Les annexes aux constructions à usage d'habitation.</b> Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> 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 :</li> </ul> <div data-bbox="973 1131 1372 1422" data-label="Diagram"> <p>Le diagramme illustre les exigences de distance entre les constructions. Un rectangle supérieur gauche est étiqueté 'Bâtiment principal'. À sa droite, un rectangle ouvert est étiqueté 'Piscine'. Une double flèche horizontale entre eux est marquée 'D = 25 m'. En dessous du bâtiment principal, un rectangle hachuré est étiqueté 'Bâtiment d'annexe'. Une double flèche verticale entre eux est marquée 'd = 20 m'.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le changement de destination des bâtiments</b> désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation.</li> </ul> <p><del>les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre.</del></p> <p><b>En secteur NI uniquement</b> 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><b>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.</b></p>
<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>              Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</p>	<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  <del>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</del>              L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au</p>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
	sol de 40 m <sup>2</sup> minimum. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).  Non réglementé dans les autres cas.

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
<b>ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.	<b>ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.	<b>ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.	<b>ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> 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.	<b>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.	<b>ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> 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.	<b>ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>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.</del> Supprimé.

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p><b>ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.</p>	<p><b>ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> 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.</p>	<p><b>ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>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.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.</p>	<p><b>ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE Uf5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.</p>	<p><b>ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> Sans objet.</p>	<p><b>ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>Sans objet.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Sans objet.</p>	<p><b>ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Sans objet.</del> Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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</p>	<p><b>ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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</del></p>

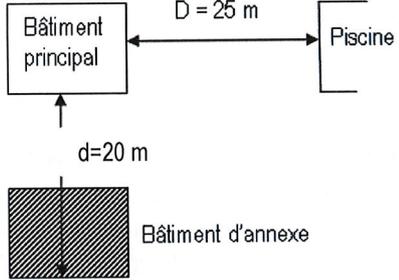
PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
d'assainissement autonome.	<del>d'assainissement autonome.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3. Il peut atteindre 0,5 lorsque la totalité du rez de chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales, ou à des équipements publics.	<b>ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE AUai 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> 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.	<b>ARTICLE AUai 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE AUai 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.	<b>ARTICLE AUai 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.	<b>ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.	<b>ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> 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.	<b>ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> <del>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.</del> Supprimé.
<b>ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> Non réglementé.	<b>ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> <del>Non réglementé.</del> Supprimé.

3- La modification n°4 a, par ailleurs, pour effet d'adapter le règlement écrit de la zone N suite à la création d'un STECAL (Nh).

**Sont ainsi modifiés les caractéristiques de la zone naturelle N ainsi que les articles N2, N5, N9 et N14. Les articles N2, N5, N9 et N14 incluent également les modifications induites par les points 1 et 2 du présent chapitre.**

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> 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	<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> 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

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
<p>Elle comprend par ailleurs un sous-secteur NI réservé aux activités sportives et de loisirs. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p>	<p>Elle comprend par ailleurs <del>un</del> deux sous-secteur : NI réservé aux activités sportives et de loisirs <b>et Nh secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) reconnaissant le centre équestre du Saut des Anges.</b> Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p>
<p><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> 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"><li>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li><li>- 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.</li><li>- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</li><li>- Les maisons de chasse (palombières, etc.).</li><li>- 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.</li><li>- 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"><li>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</li><li>▫ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,</li></ul></li><li>- 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.</li><li>- les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre.</li></ul> <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><b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</b> 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"><li>- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</li><li>- 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.</li><li>- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</li><li>- Les maisons de chasse (palombières, etc.).</li><li>- 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.</li></ul> <p><del>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 :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>▫ l'aménagement, à l'express condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,</del></li><li><del>▫ l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,</del></li></ul> <p><del>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.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>L'extension de bâtiments existants.</b> Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.</li><li>- <b>Les annexes aux constructions à usage d'habitation.</b> 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 :</li></ul>

PLU applicable	Projet de PLU suite à la présente modification
	 <p>- <b>Le changement de destination des bâtiments</b> désignés sur les documents graphiques du règlement, vers une vocation d'habitation.  <del>les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre.</del></p> <p><b>En secteur NI uniquement</b> 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.  <b>En secteur Nh uniquement</b> sont autorisées les constructions, installations, extensions et changements de destination liées et nécessaires à l'activité de centre équestre.  <b>En secteur inondable de l'Isle</b> sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p>
<p><b>ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>                  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.</p>	<p><b>ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b>  <del>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.</del>                  Supprimé.</p>
<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>                  Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</p>	<p><b>ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  <del>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</del>                  L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.                  Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).                   Non réglementé dans les autres cas.</p>
<p><b>ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>                  Non réglementé.</p>	<p><b>ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>  <del>Non réglementé.</del> Supprimé.</p>

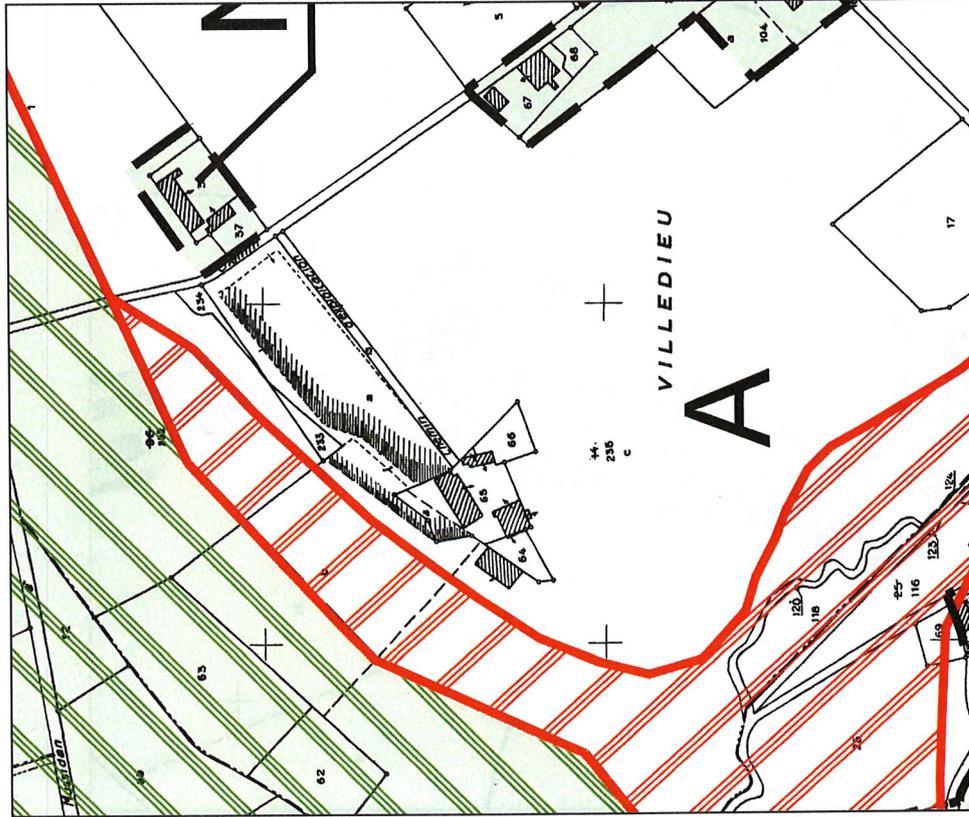
### 3.5 IMPACT DE LA MODIFICATION N°4 SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES (PIECE 3) DU P.L.U.

Il s'agit :

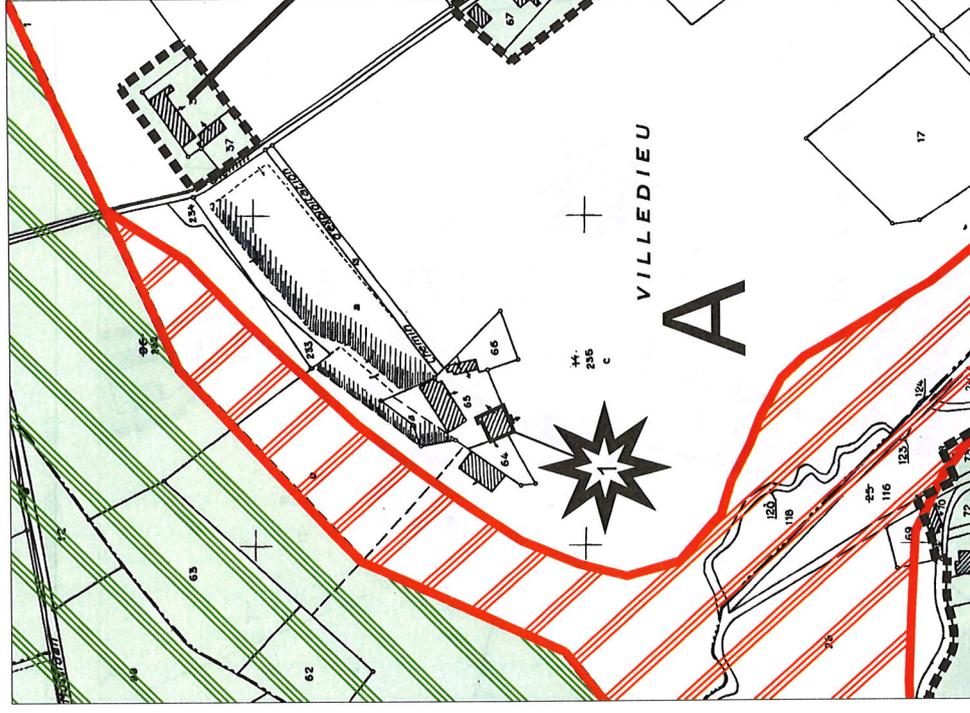
- d'identifier, en zones A et N, les 8 bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF) et de l'indiquer dans la légende,
- de créer un STECAL Nh au lieu-dit « La Drouillas » sur les parcelles n°109, 110 et 111,
- de réduire la zone UD au lieu-dit « Paricot » en classant la parcelle n°79p en zone agricole A.

→ cf. plans pages suivantes

AVANT modification n°4



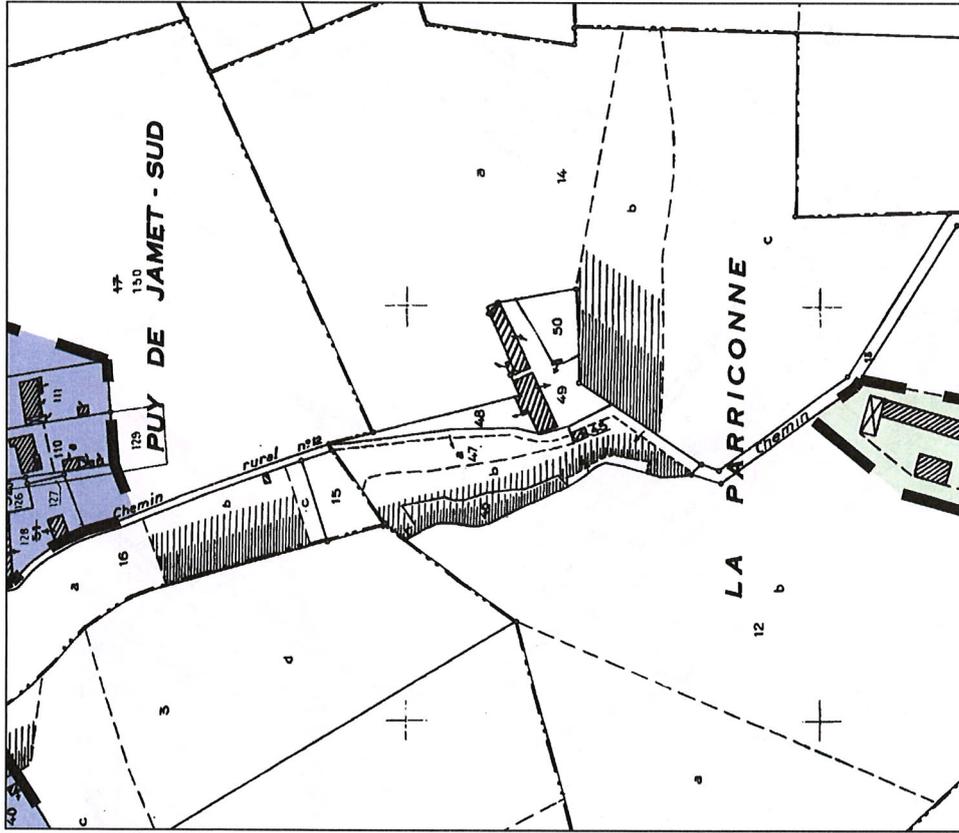
APRES modification n°4



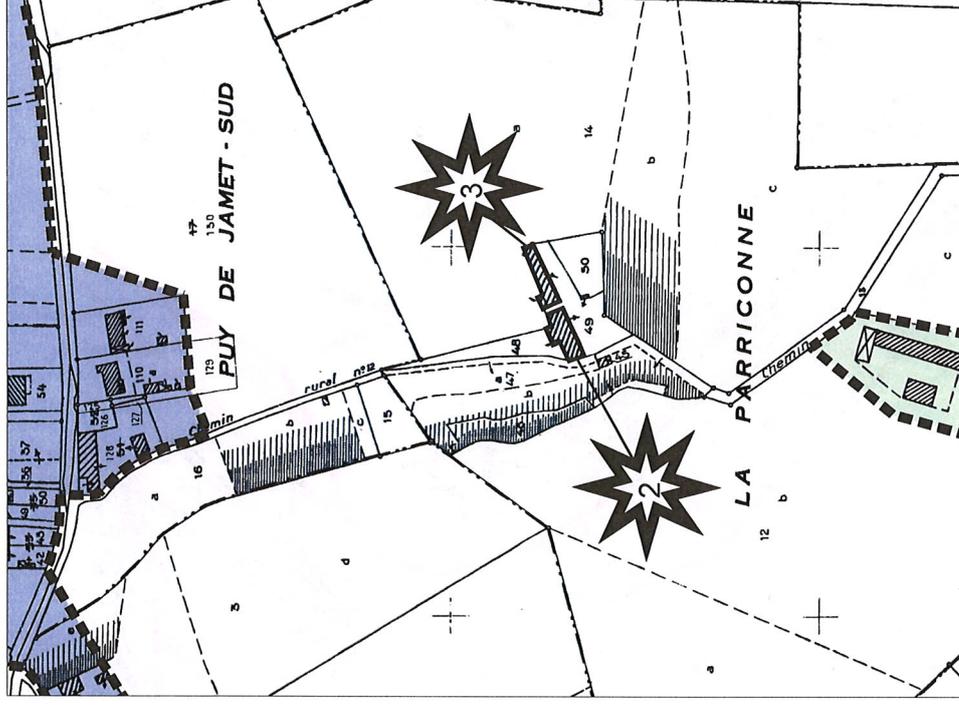
Changement de destination n°1



AVANT modification n°4



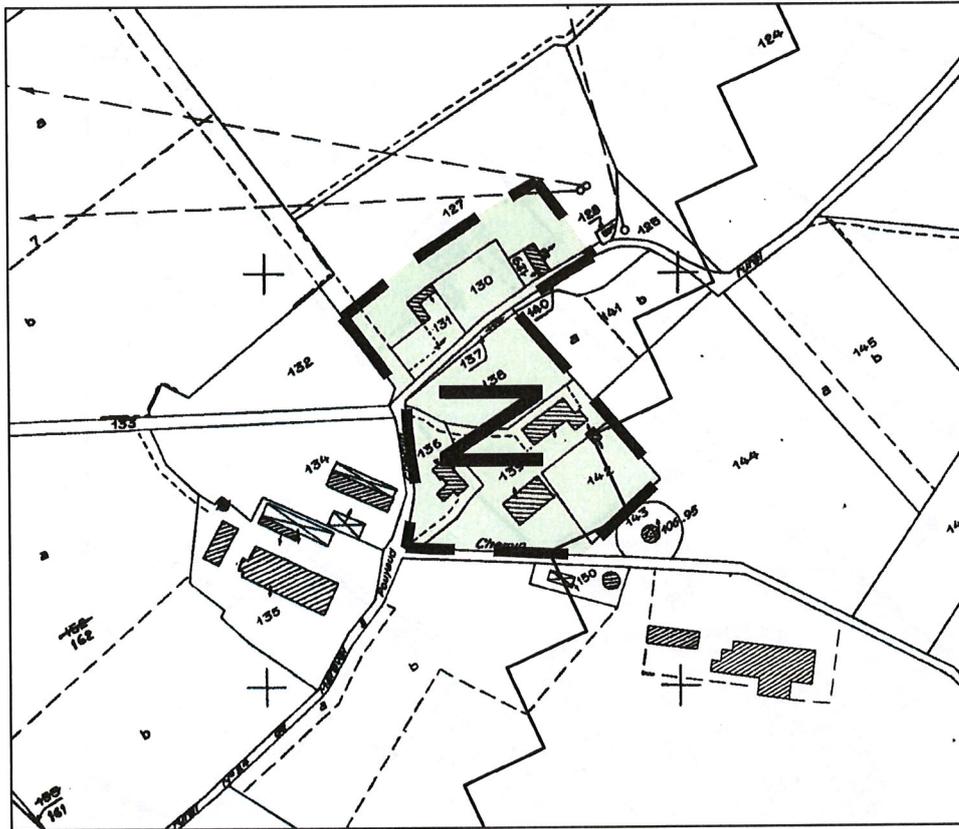
APRES modification n°4



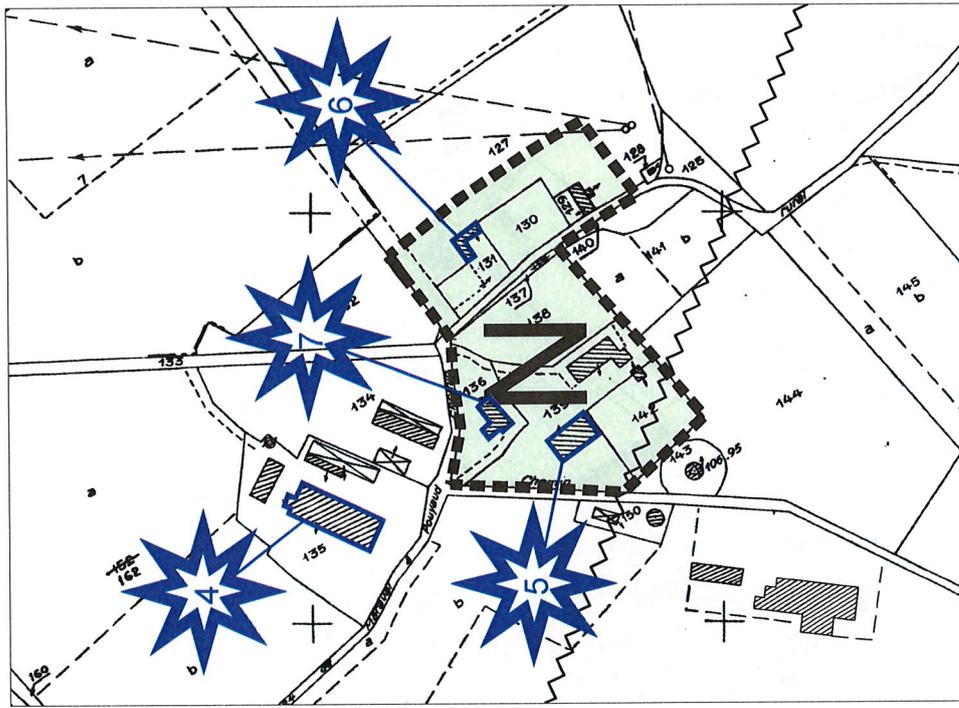
Changement de destination n°2 et 3



AVANT modification n°4



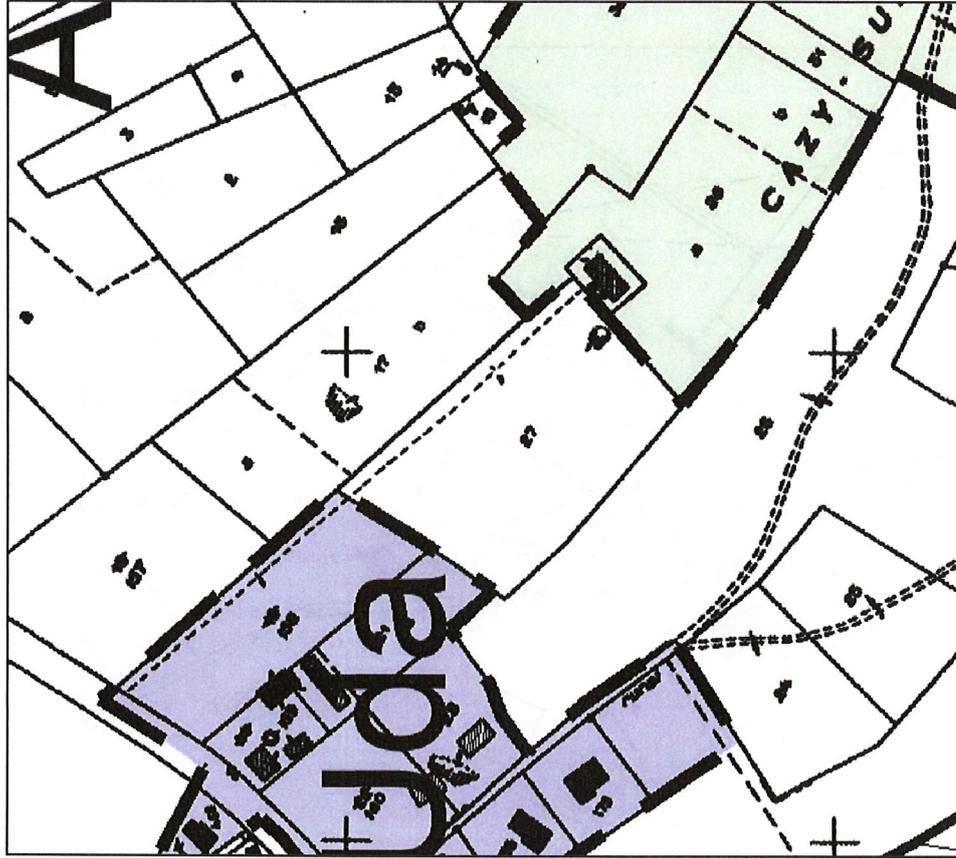
APRES modification n°4



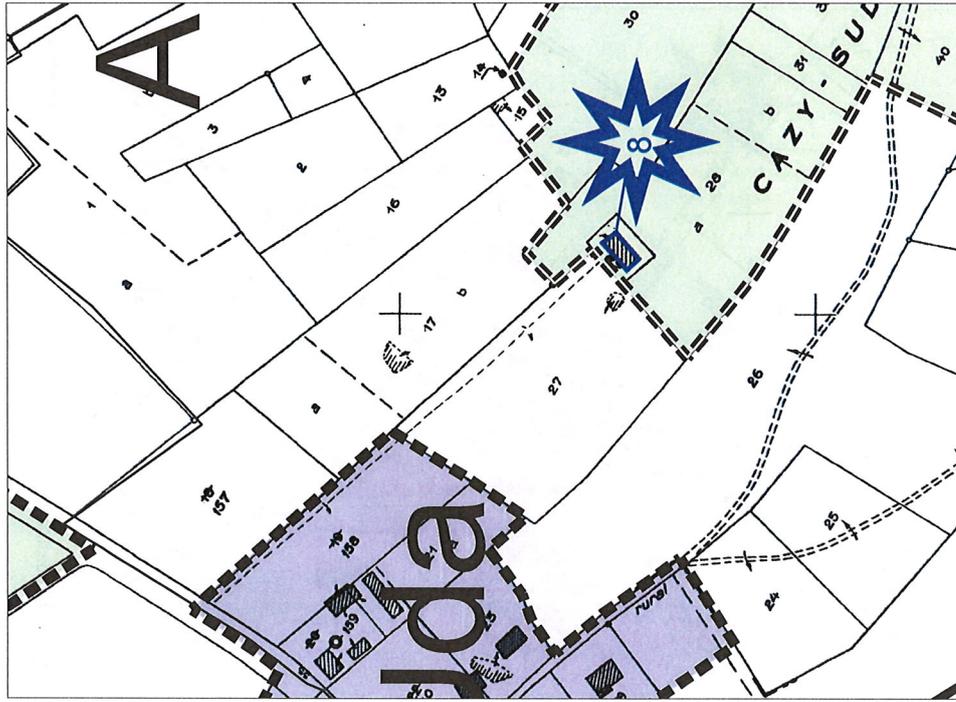
Changement de destination n°4, 5, 6 et 7



AVANT modification n°4



APRES modification n°4



Changement de destination n°8



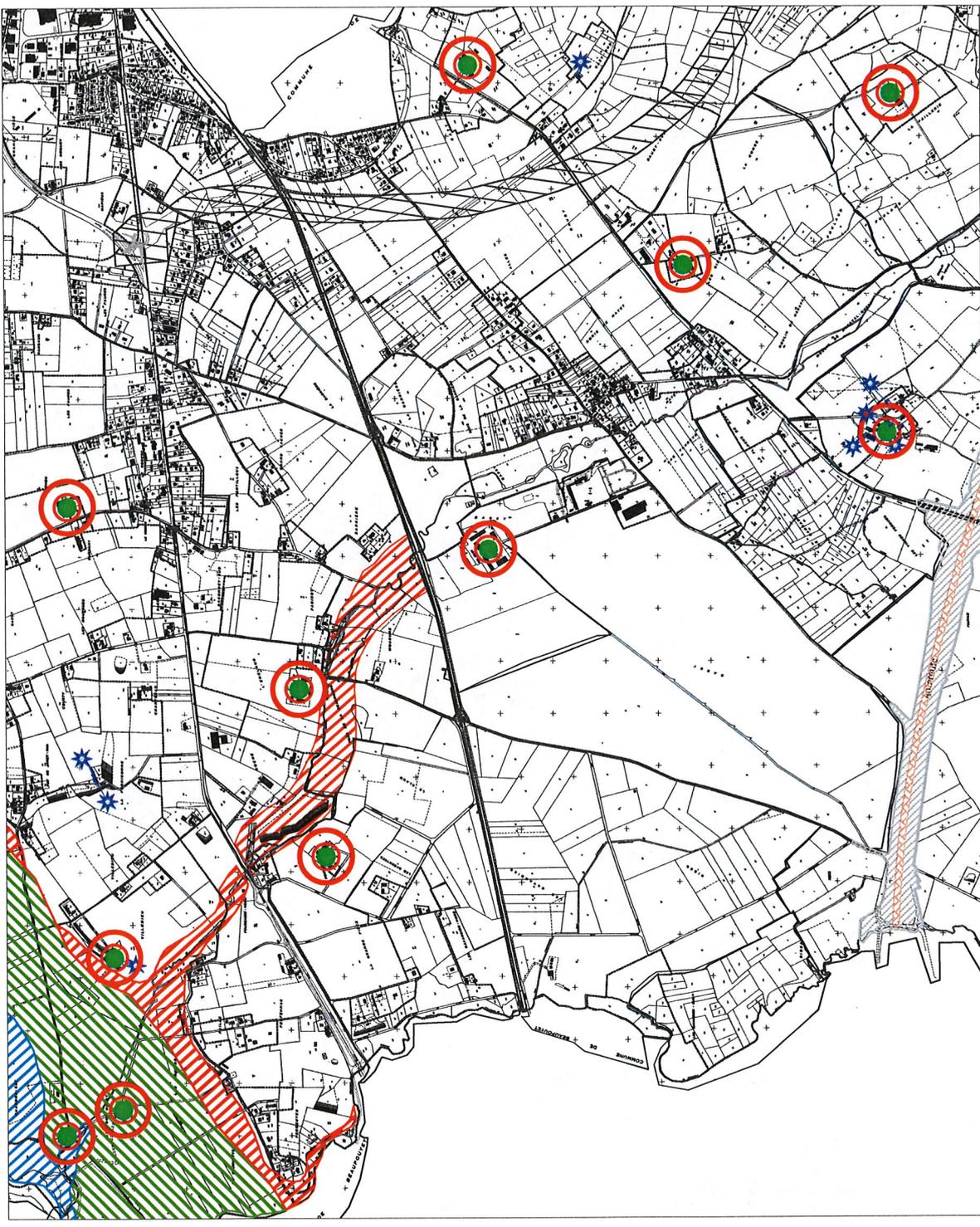
 Bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

 ICPE agricole

 Siège d'exploitation

 Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles

 Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles



**Modification n°4 du PLAN LOCAL D'URBANISME**

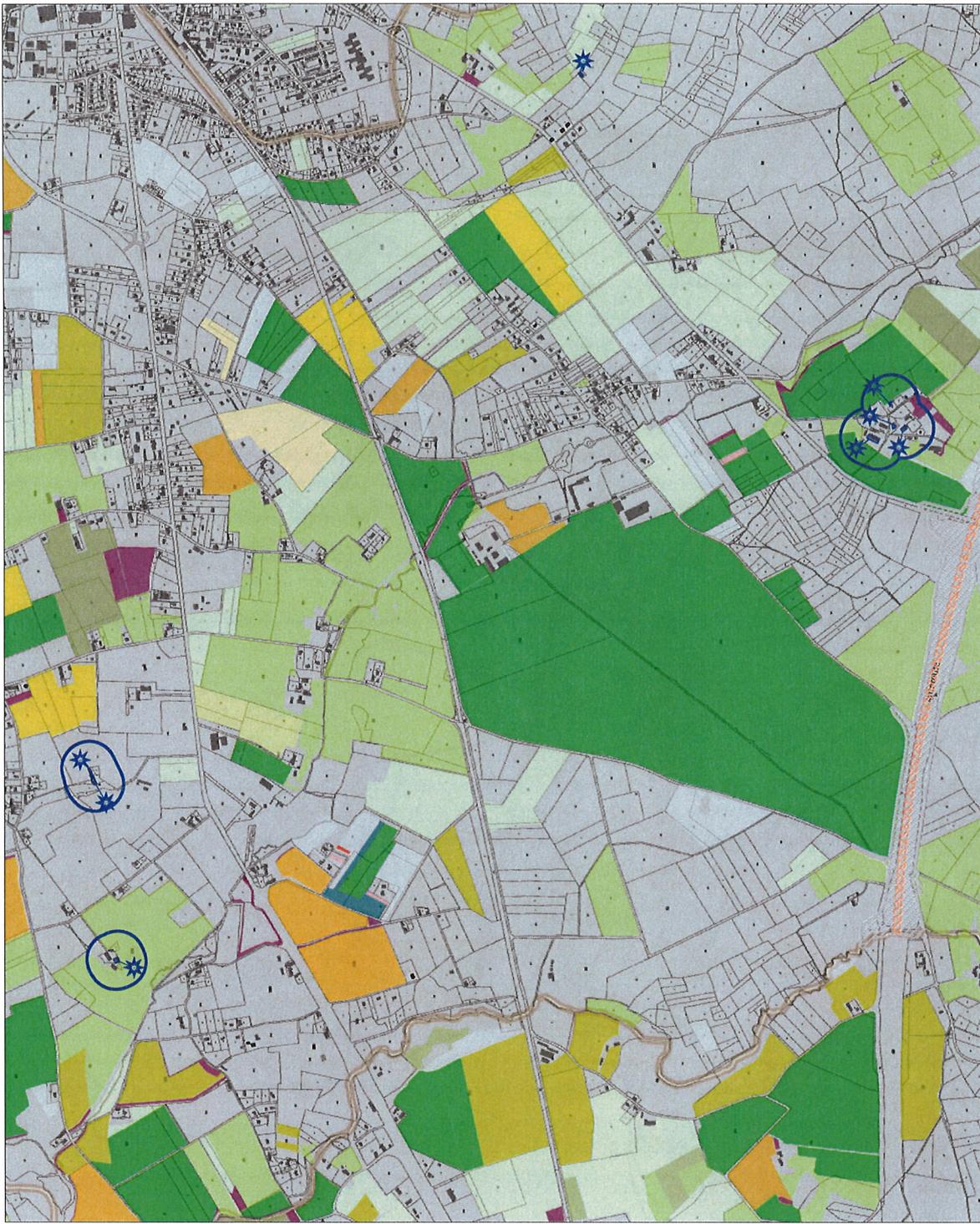
**Changements de destination**

 Bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

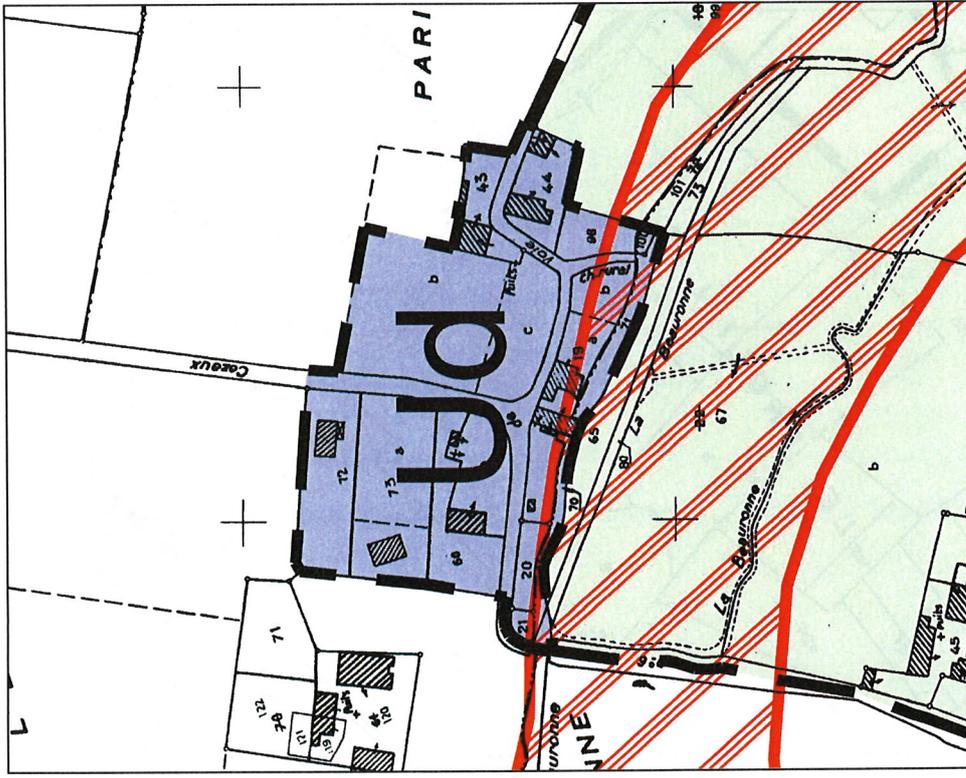
 Périmètre de 100m autour des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

**Registre parcellaire graphique (RPG) 2017**

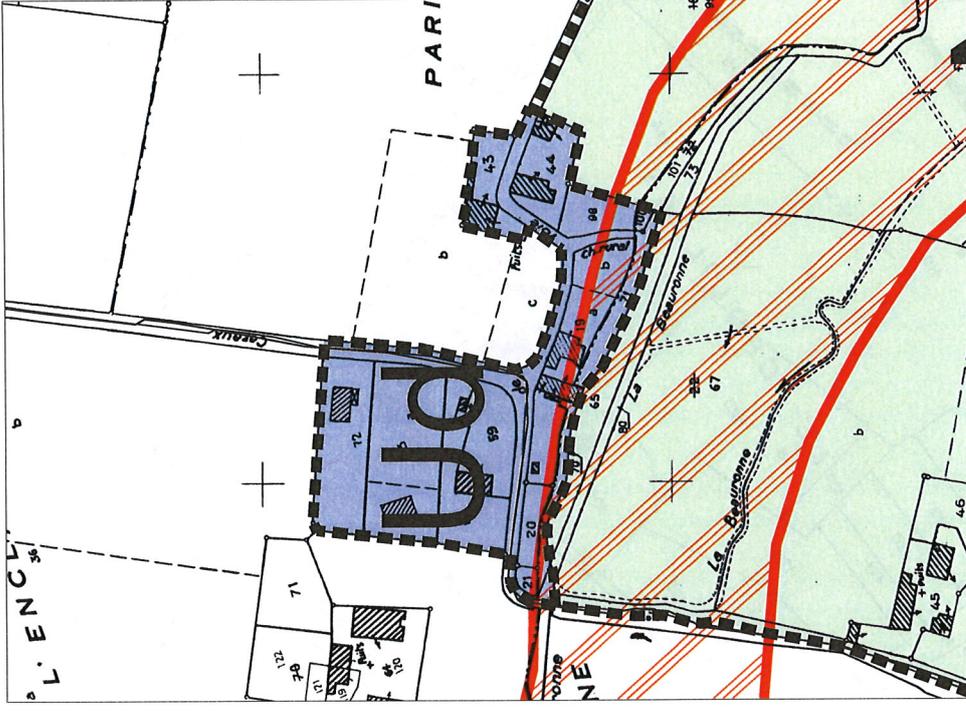
	Blé tendre
	Mais grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers
	Non disponible



AVANT modification n°4



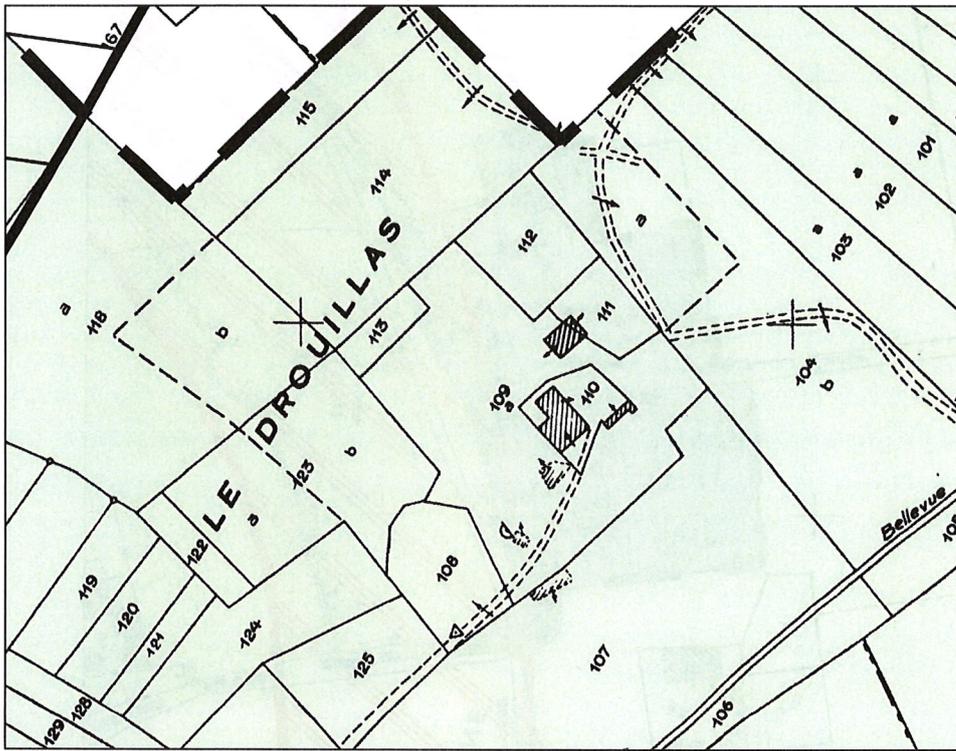
APRES modification n°4



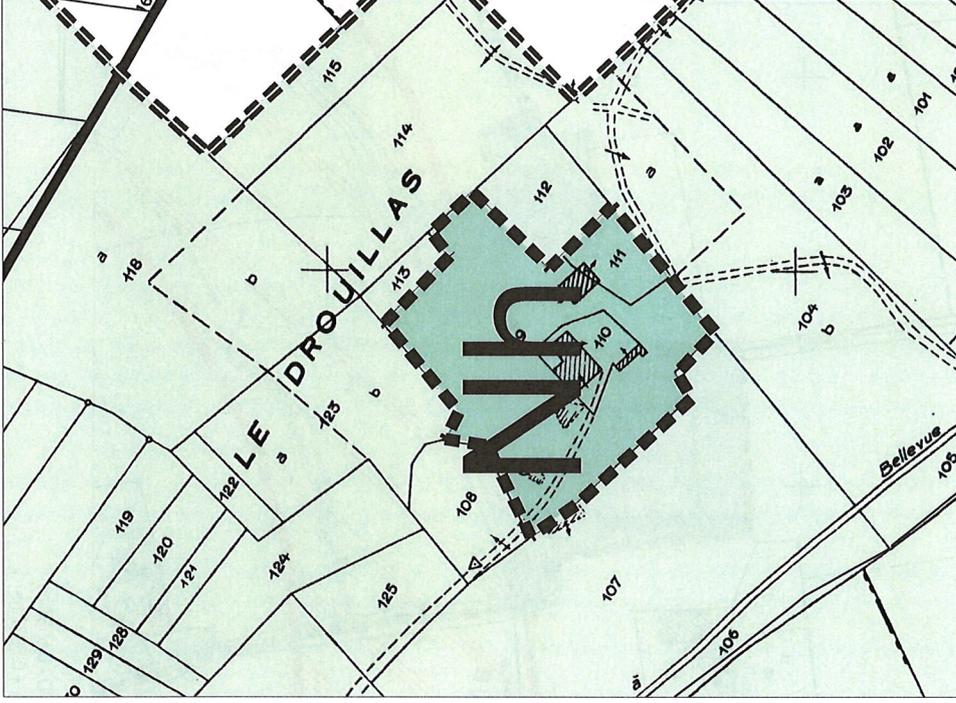
0 50m

UD - 0,5937 ha  
A + 0,5937 ha

AVANT modification n°4



APRES modification n°4



N - 1,1112 ha  
Nh + 1,1112 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 LE SITE NATURA 2000

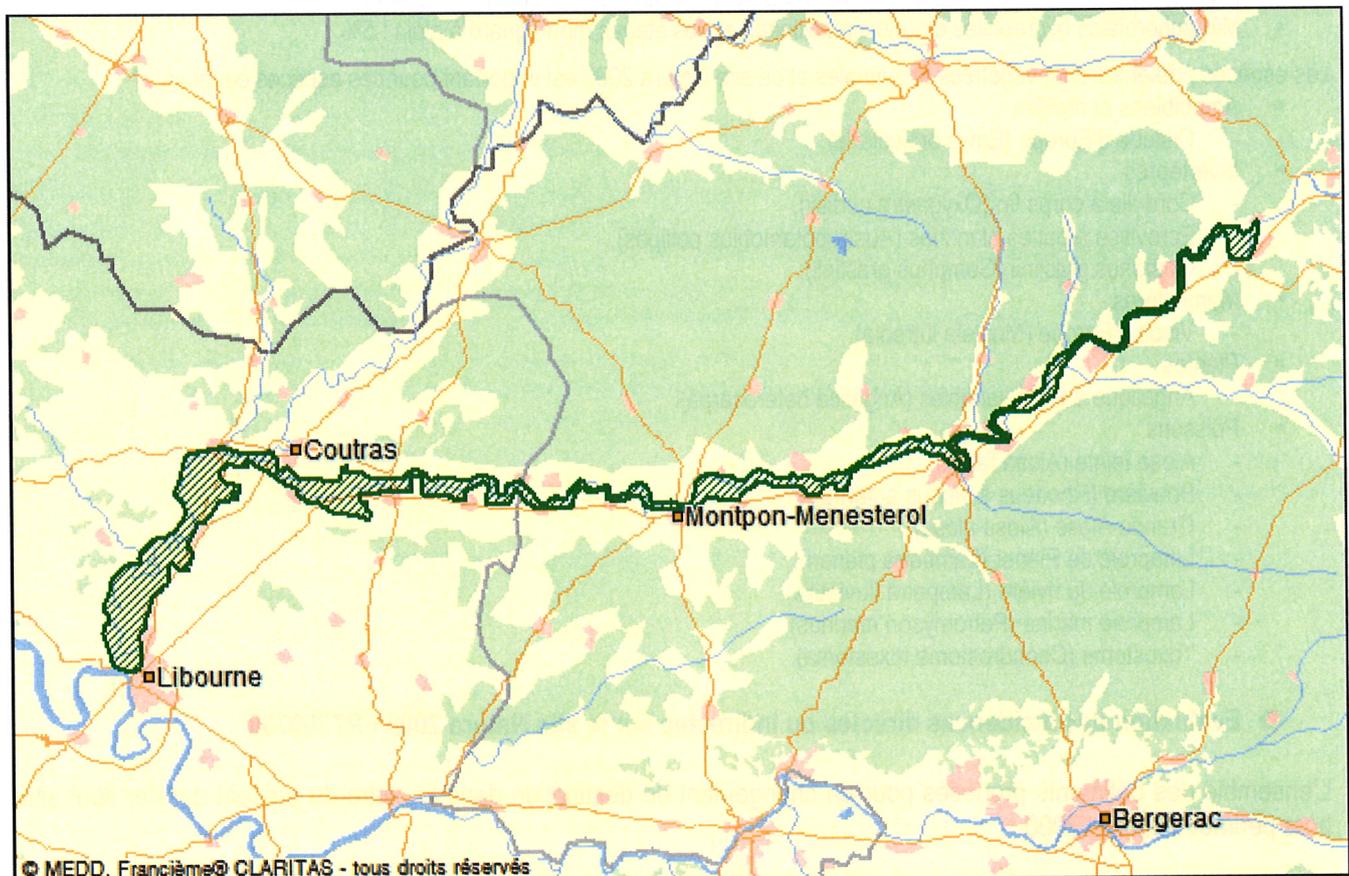
Source : rapport de présentation du PLU applicable

**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](http://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







### 4.3 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 secteur du centre équestre du Saut desANGES) 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 ».

## 5 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)
<b>4 - Règlement : pièce écrite</b>	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.
<b>5 - Règlement : pièces graphiques (zonage)</b>	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'ENQUETE PUBLIQUE**

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 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008



## Pièce 2a

**Règlement : pièce écrite  
(extrait)**

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**

~~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 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 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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**

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

Supprimé.

## 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**

~~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 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.

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.)**

~~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.

## **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 Uc 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 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 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,

- 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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.)**

~~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.

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**

~~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 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.

## **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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> 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.)**

~~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.

## **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**

~~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 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-créuses, 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 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> 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 U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé. Supprimé.

**ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé. 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**

Non réglementé. Supprimé.

## 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.~~  
Supprimé.

**ARTICLE UL 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 MÊME PROPRIÉTÉ**

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 UL 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.

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**

~~Sans objet.~~ 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.)**

~~Sans objet.~~ Supprimé.

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 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.

### **ARTICLE AUA 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 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.

### **ARTICLE AUA 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 AUA 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 AUA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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.)**

~~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.~~

## **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.~~

Supprimé.

## **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.

- Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> 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. Supprimé.~~

**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 :**

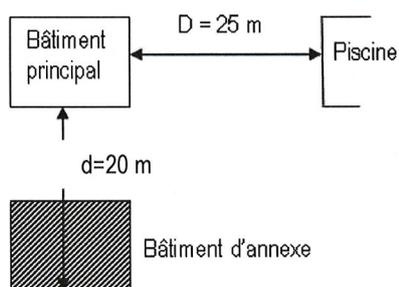
- Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles sont ~~liées et~~ nécessaires à l'activité agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat dès lors qu'elles ~~sont liées~~ et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations.
- ~~Les travaux 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.~~

\*l'aménagement, à l'expresse 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 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> 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.
- **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- 3<sup>ème</sup> ~~L.123-1, 7°~~) sans changement de destination. En

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**

~~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 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**

~~Non réglementé.~~

~~L'extension de bâtiments existants est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.~~

~~Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> 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**

~~Non réglementé. Supprimé.~~

## 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-secteur NI réservé aux activités sportives et de loisirs et Nh secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) reconnaissant le centre équestre du Saut des Anges.**

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 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 :~~

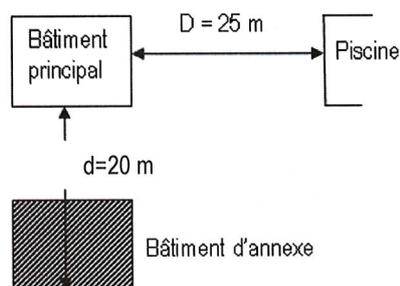
~~\*l'aménagement, à l'expresse condition que l'aspect extérieur ne soit pas modifié,~~

~~\*l'extension de bâtiments existants dans la limite 50% de la Surface Hors œuvre Nette du bâtiment d'origine,~~

~~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.~~

- **L'extension de bâtiments existants.** Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.
- **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> 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.
- ~~les constructions, extensions et changements de destination nécessaires à une activité de centre équestre.~~

**En secteur NI uniquement** sont autorisés 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.

**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**

~~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 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**

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

L'extension de bâtiments existants est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> minimum.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **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**

Non-réglémenté. Supprimé.



## Pièce 2b

### Règlement : pièce graphique (extrait)



**Agence URBAM :**

**Siège social :** 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC - **Etablissement**  
**secondaire :** Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC

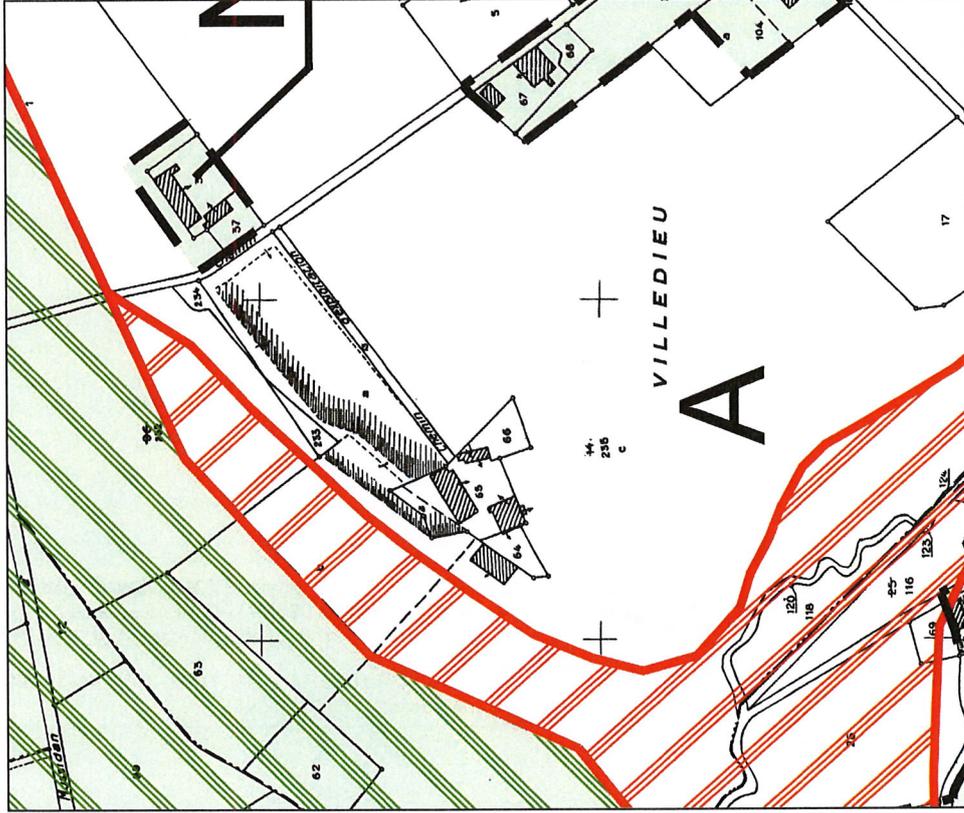
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) - site :

[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

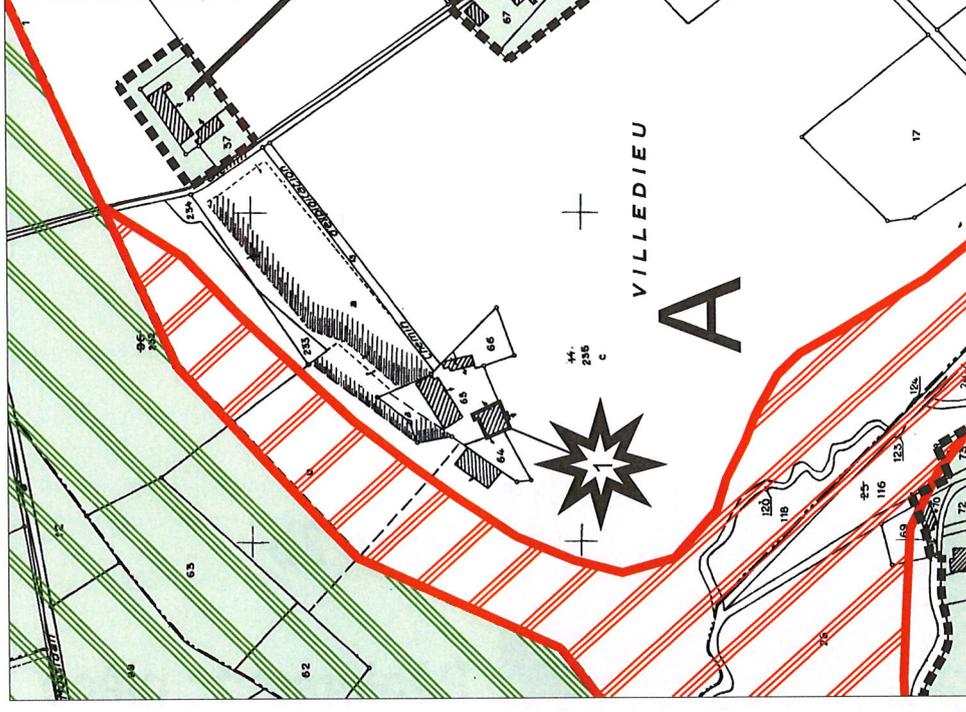
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA

Intracommunautaire : FR37443192588

AVANT modification n° 4

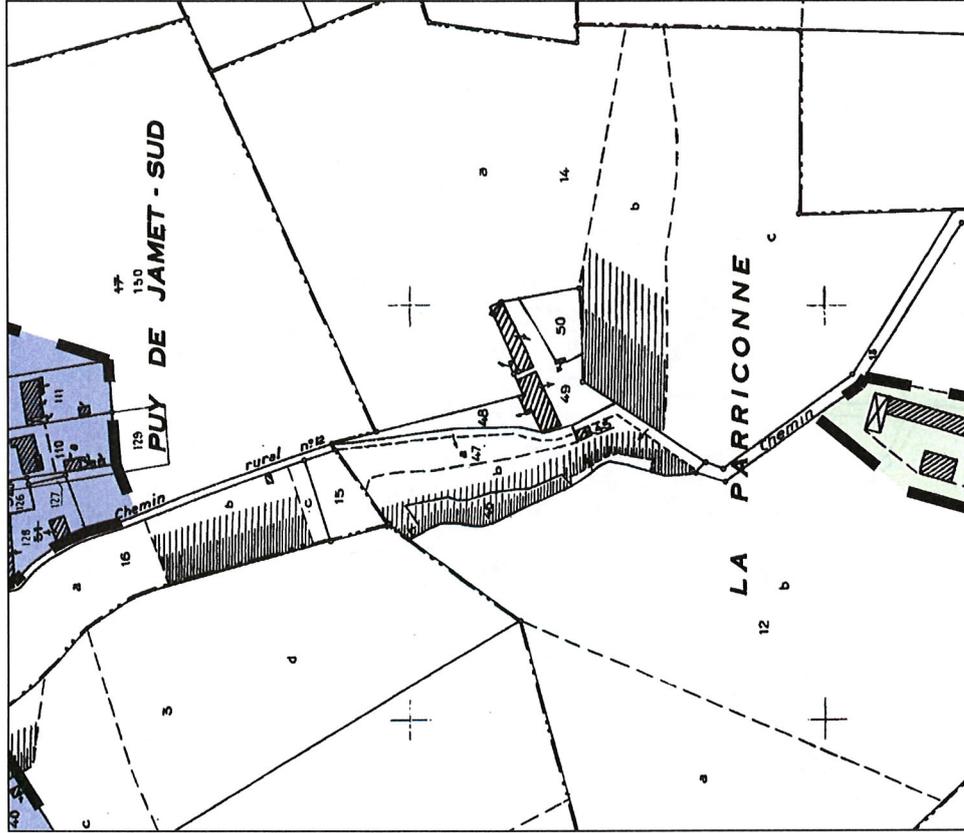


APRES modification n° 4

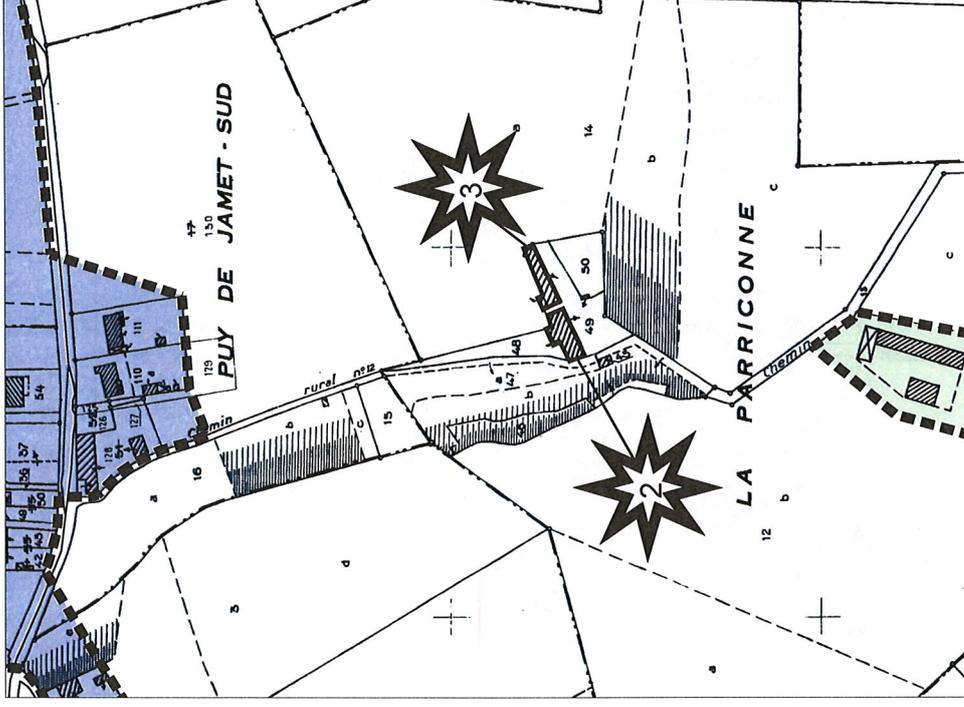


Changement de destination n° 1

AVANT modification n°4



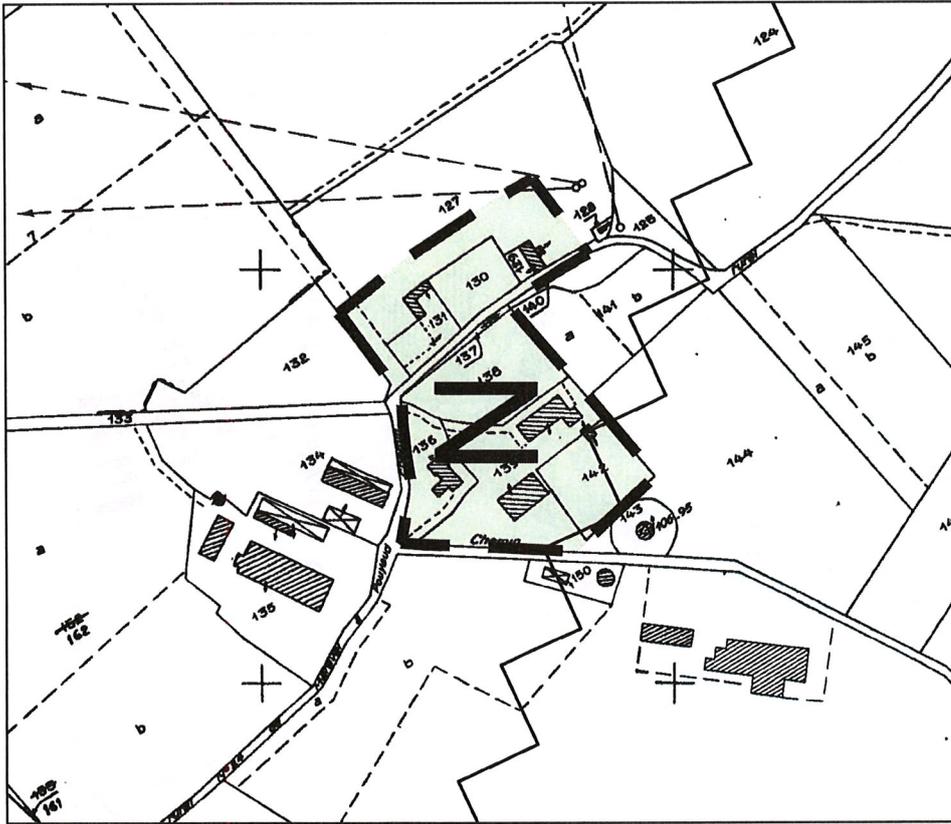
APRES modification n°4



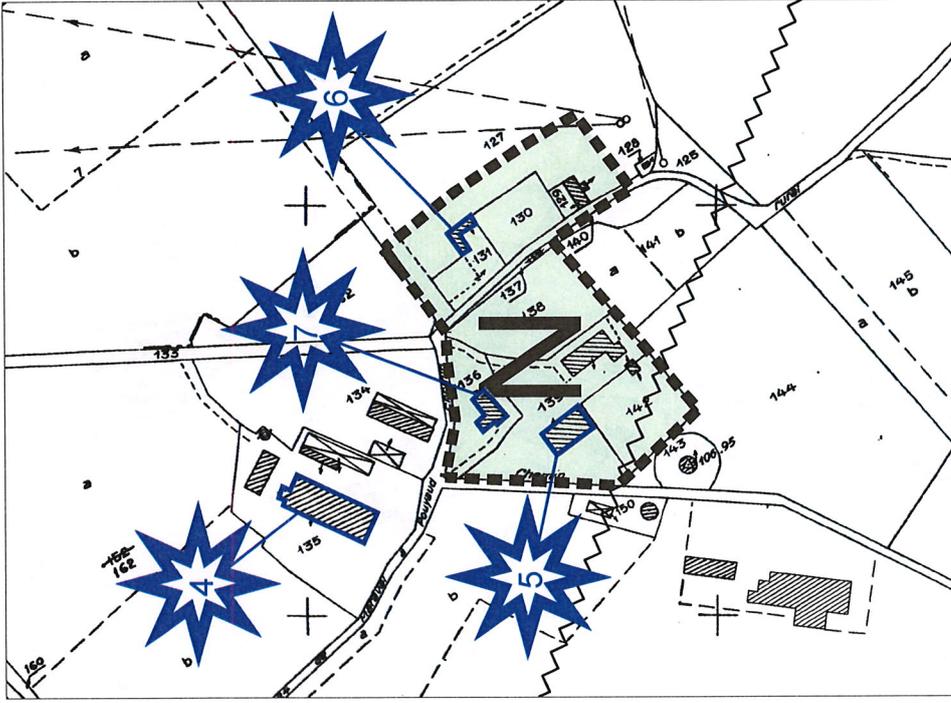
Changement de destination n°2 et 3



AVANT modification n°4

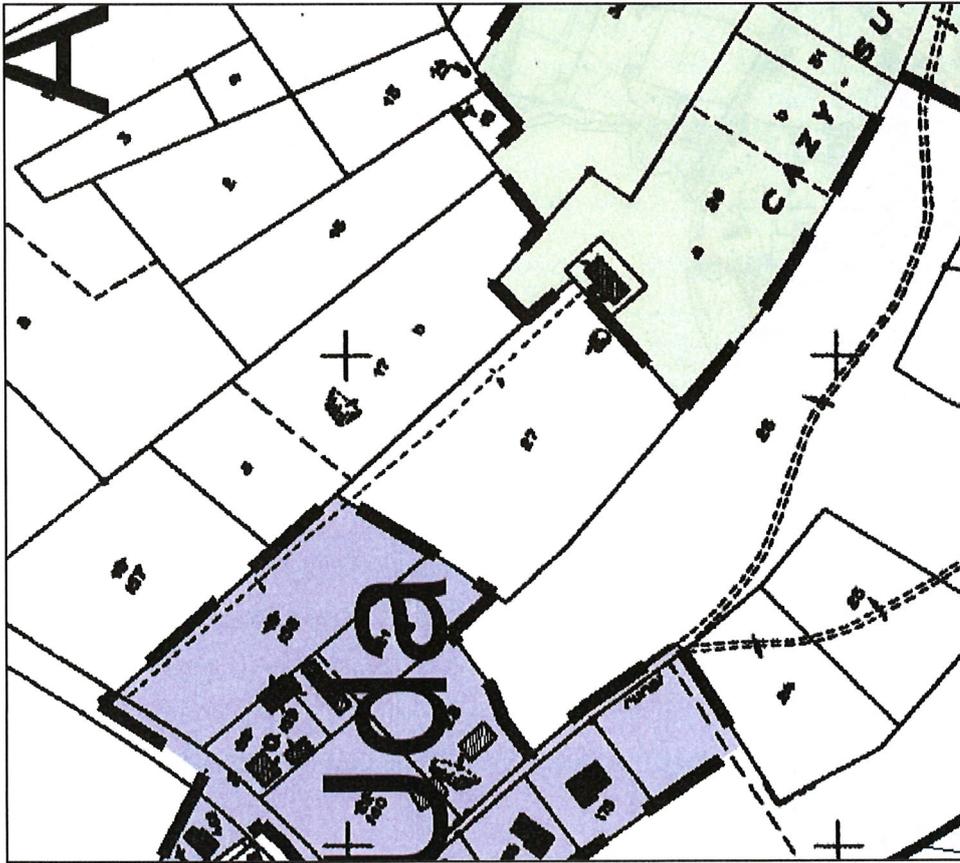


APRES modification n°4



Changement de destination n°4, 5, 6 et 7

AVANT modification n°4

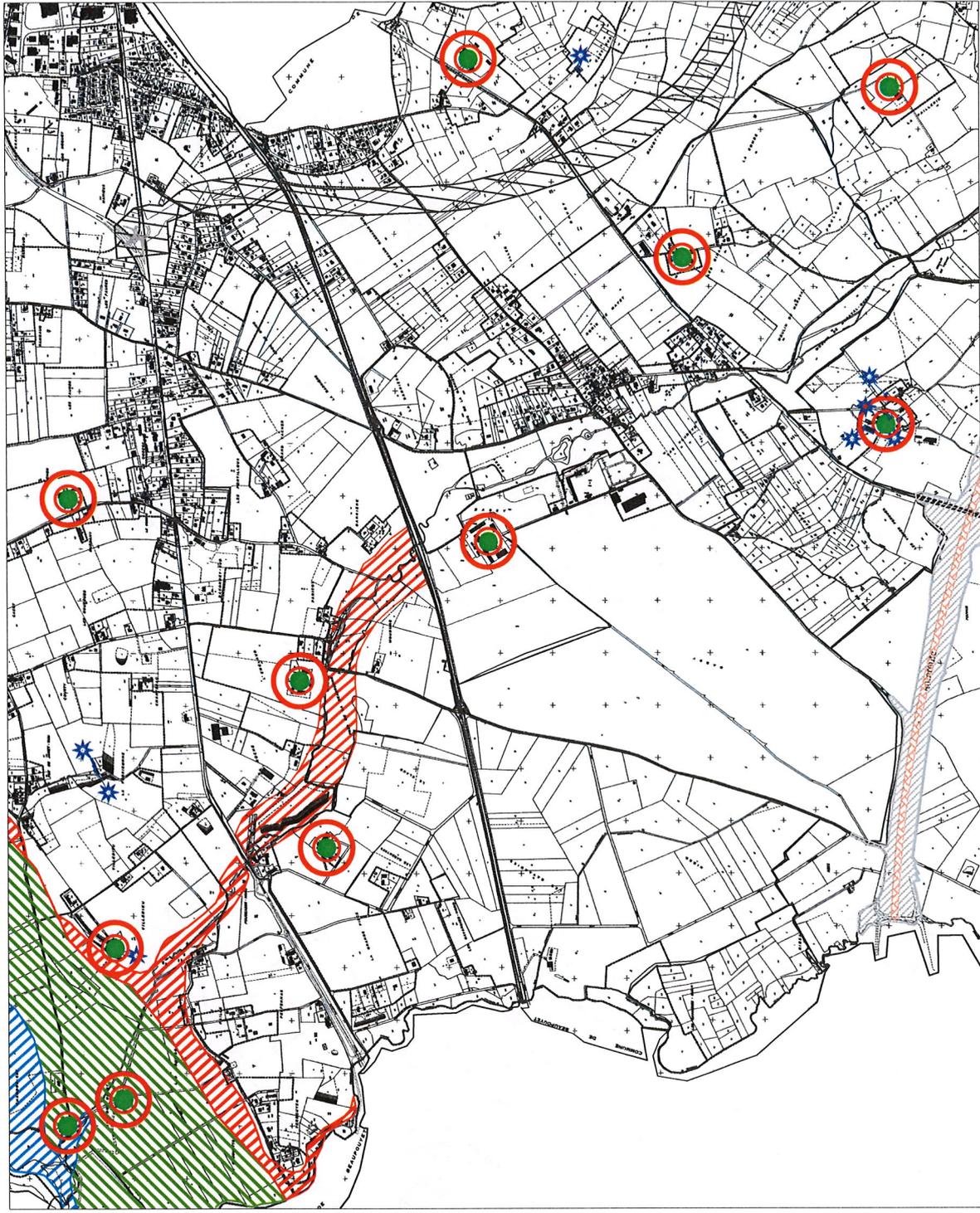


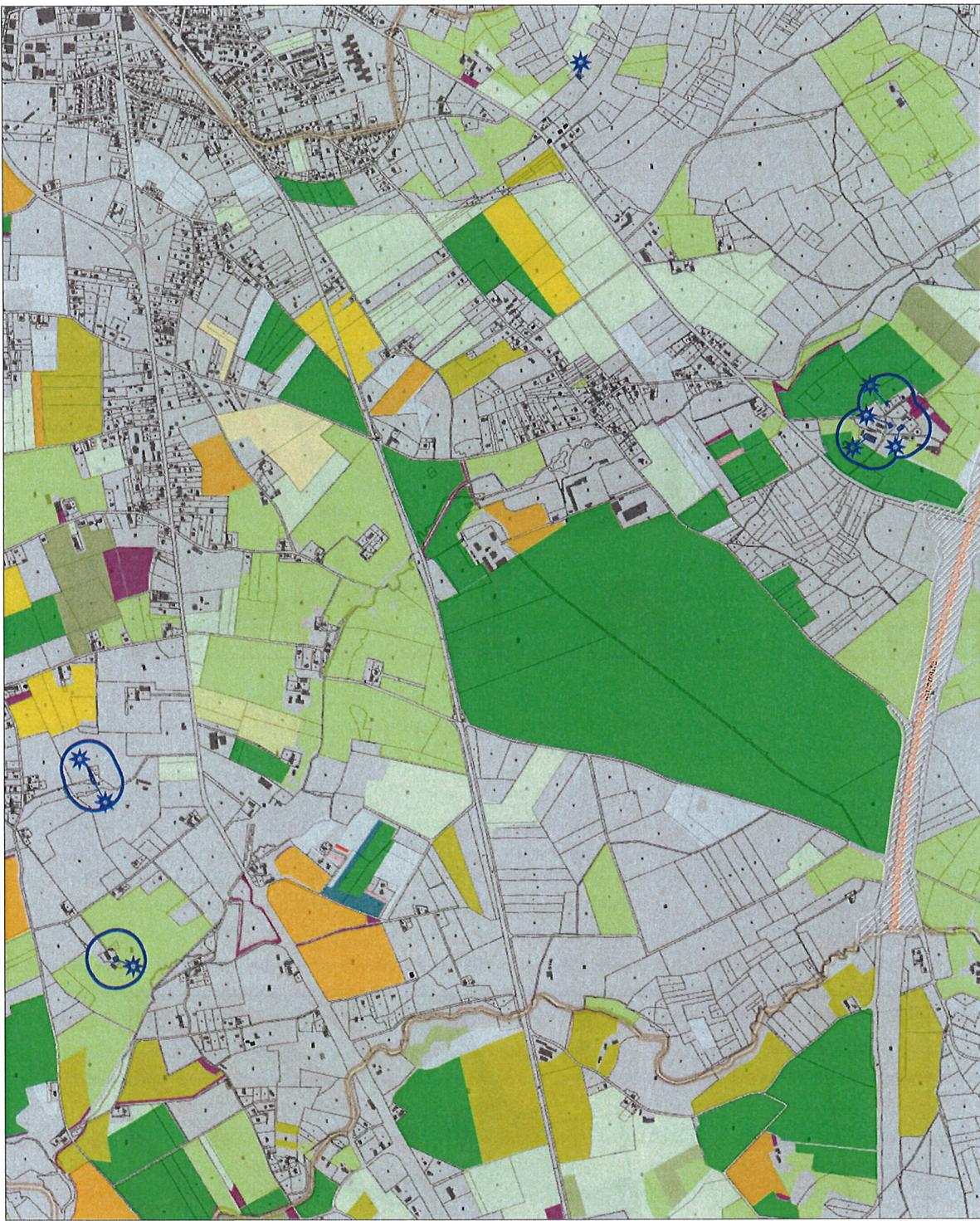
APRES modification n°4



Changement de destination n°8

	Bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme
	ICPE agricole
	Siège d'exploitation
	Périmètre de 100m autour des bâtiments agricoles
	Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles





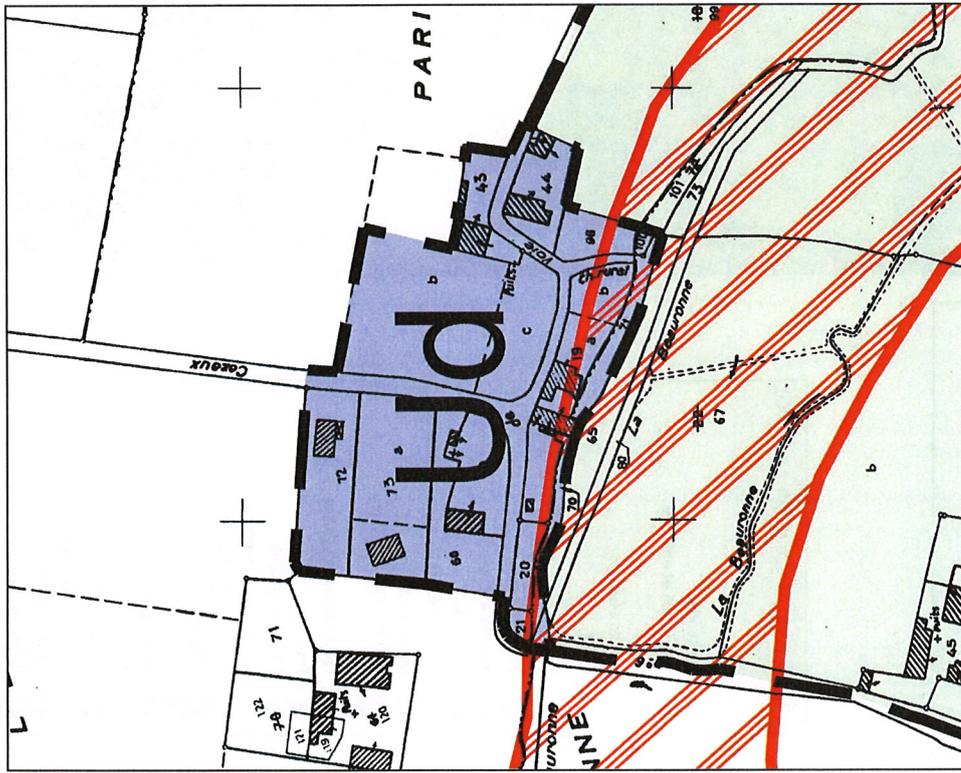
 Bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

 Périmètre de 100m autour des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

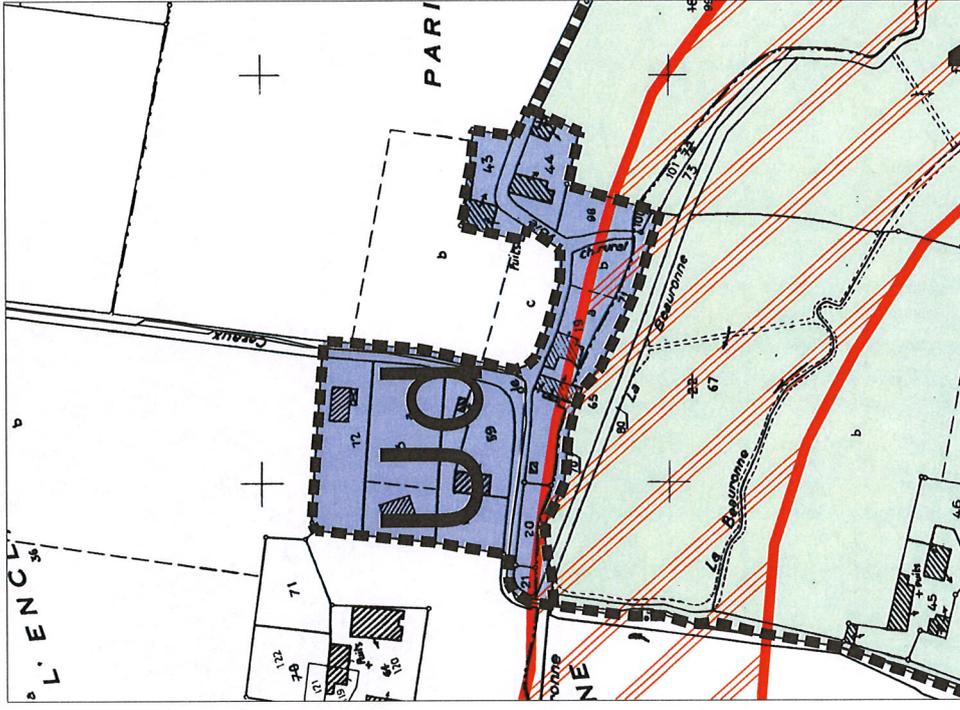
Registre parcellaire graphique (RPG) 2017

	Bilé tendre
	Mais grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers
	Non disponible

AVANT modification n° 4



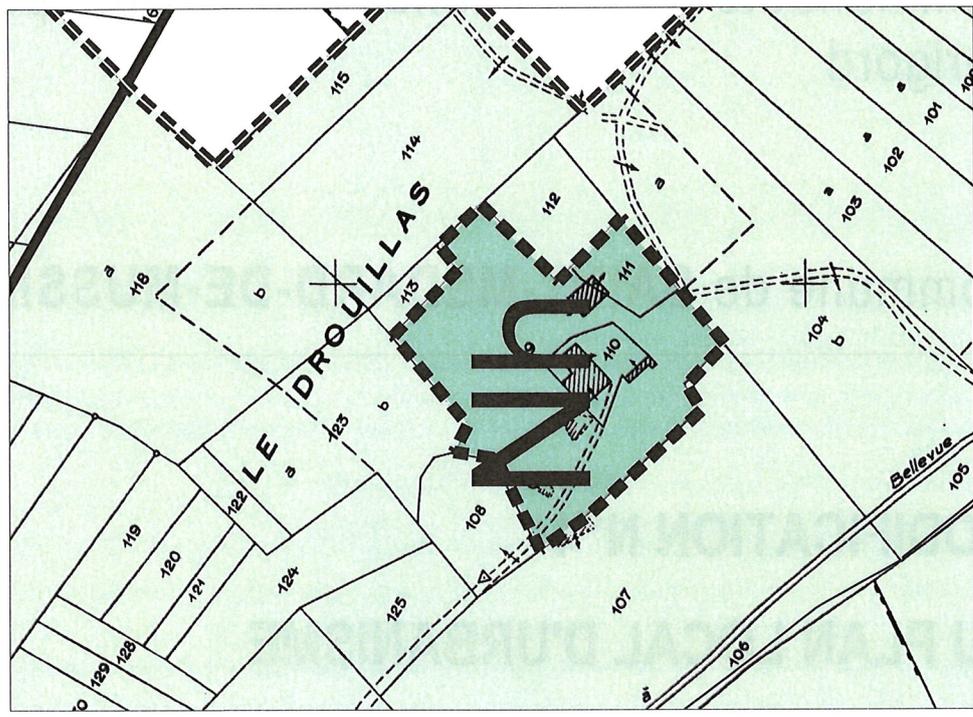
APRES modification n° 4



UD - 0,5937 ha  
A + 0,5937 ha

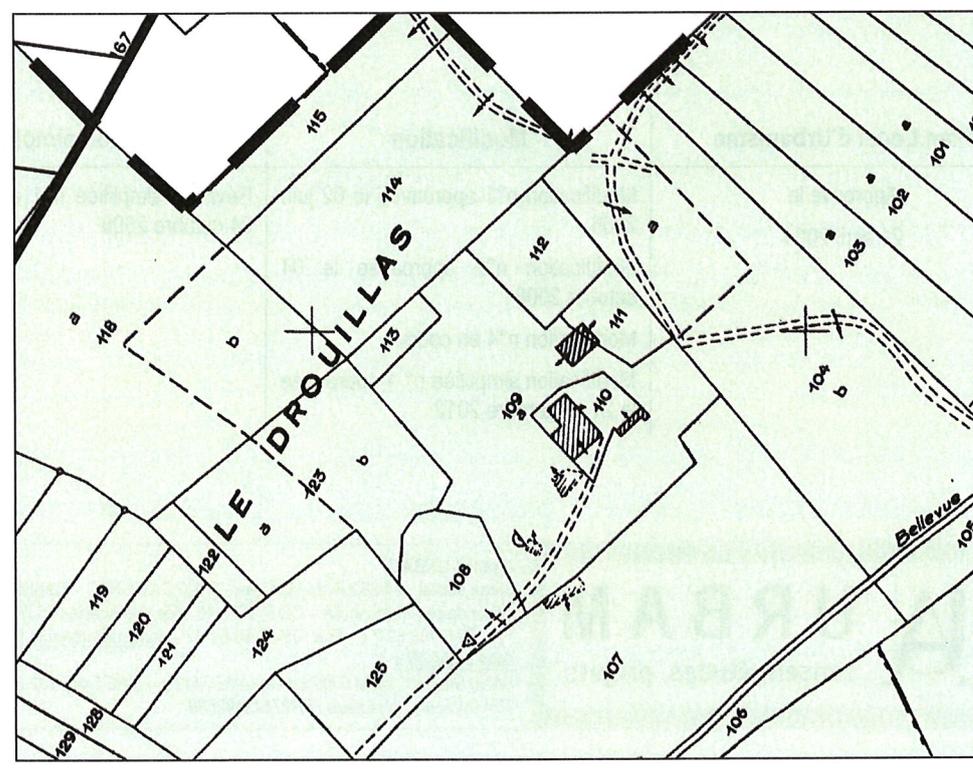
Secteur de "Le Drouillas"

APRES modification n°4



N - 1,1112 ha  
Nh + 1,1112 ha

AVANT modification n°4



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'ENQUETE  
 PUBLIQUE**

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 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012	Révision simplifiée n°1 approuvée le 04 octobre 2008



Agence URBAM :  
 Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
 secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
 Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) - site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)  
 SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 -  
 TVA Intracommunautaire : FR37443192588

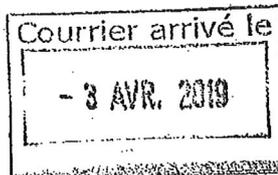
DGA DES TERRITOIRES  
ÉT DU DÉVELOPPEMENT

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 PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

à

Madame Marie-Rose VEYSSIERÉ  
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) ;

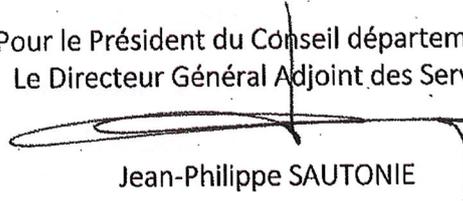
- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, 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.

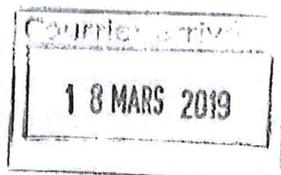
Aussi, tel est l'avis favorable que je suis en mesure de vous communiquer en qualité de personne publique associée au projet de la modification n°4 du PLU de la Commune de Saint Médard de Mussidan.

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**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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](mailto: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 Anges)
- 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 limitée 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

7

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 BEGLES

1 quai Wilson

33130 BEGLES

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<sup>er</sup> :**

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<sup>er</sup> 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.