

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

Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

**RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE
PUBLIQUE**

| | 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°3 approuvée le 4 avril 2014 Modification n°4 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012 | Révision à modalités simplifiées n°1 approuvée le 04 octobre 2008 Révision allégée n°1 |

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires - www.ua64.fr
Urbanisme – Planification territoriale – Etudes socio-économiques – Programmation urbaine – Loi Littoral – Loi Montagne – Plans de prévention des risques naturels
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

BORDEREAU DES PIECES

**1 – Rapport de
présentation**

2 – Pièces Modifiées

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
Urbanisme – Planification territoriale – Etudes socio-économiques –
Programmation urbaine – Loi Littoral – Loi Montagne – Plans de
prévention des risques naturels
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue Georges
Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr

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

Commune de MEDARD-DE-MUSSIDAN

RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION



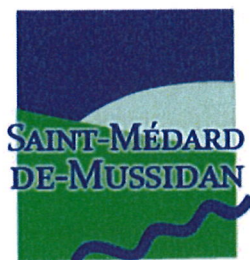
DOSSIER D'ENQUETE
PUBLIQUE

| 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°3 approuvée le 4 avril 2014 Modification n°4 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012 | Révision à modalités simplifiées n°1 approuvée le 04 octobre 2008 Révision allégée n°1 |

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires - www.ua64.fr
Urbanisme – Planification territoriale – Etudes socio-économiques –
Programmation urbaine – Loi Littoral – Loi Montagne – Plans de
prévention des risques naturels
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue
Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 -
secretariat@ua64.fr

COMMUNE DE SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION ALLEGÉE N°1

Note complémentaire au rapport de présentation

Février 2020

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Plan Local d'Urbanisme | Révision allégée n°1 |
| Approuvé le : 21 avril 2004 | Approuvée le : |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| Préambule | 3 |
| 1. Maître d'ouvrage et responsable du projet | 5 |
| Communauté de Communes de Isle et Crempse en Périgord | 5 |
| Madame la Présidente : Marie-Rose VEYSSIERE | 5 |
| Responsable technique : Anne REBIERE | 5 |
| 2. Le document d'urbanisme en vigueur | 5 |
| 3. L'objet du présent dossier de révision allégée n°1 | 6 |
| 4. Rappel réglementaire | 7 |
| Partie 1 La motivation et le contenu de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme | 9 |
| 1. Les 4 évolutions de zonage en vue du rétablissement de l'équité dans le cadre de son application | 11 |
| 1.1. Les principes qui ont guidé les évolutions | 11 |
| 1.2. Les évolutions apportées au plan de zonage | 12 |
| 2. La création d'un STECAL pour le développement de l'activité du centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas » | 16 |
| 2.1. Descriptif du site | 16 |
| 2.2. La justification de l'évolution des dispositions du PLU | 19 |
| 2.3. Les évolutions apportées au plan de zonage | 21 |
| 2.4. Les évolutions apportées au règlement écrit | 21 |
| 3. Compatibilité du projet de révision allégée avec le PADD | 23 |
| Partie 2 Evaluation des incidences sur l'environnement de la révision allégée | 25 |
| 1. La zone Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » | 27 |
| 1.1. Descriptif de la zone Natura 2000 | 27 |
| 1.2. Evaluation des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000 FR7200700 | 29 |
| 2. Analyse de l'ensemble des incidences environnementales du projet de sur l'ensemble des dimensions environnemen-tales qui peuvent être concernées | 30 |
| Pièces modifiées | 33 |

Préambule

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes de Isle et Crempse en Périgord

Madame la Présidente : Marie-Rose VEYSSIERE
Responsable technique : Anne REBIERE

Communauté de Communes Isles et Crempse en Périgord
2, rue du Périgord, 24400 Mussidan

Téléphone : 05 53 81 00 88

Courriel : communaute-de-communes@mussidan.fr

2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 avril 2004. Ce document a, par la suite, connu plusieurs évolutions.

| Évolution | Date d'approbation |
|--------------------------------------|--------------------|
| Modification n°1 | 2 juin 2006 |
| Révision à modalités simplifiées n°1 | 4 octobre 2008 |
| Modification n°2 | 4 octobre 2008 |
| Modification simplifiée n°1 | 21 septembre 2012 |
| Modification n°3 | 3 avril 2014 |

Par ailleurs, une modification n°4 du PLU va être présentée en enquête publique au cours du premier semestre 2020 en même temps que la présente révision allégée n°1.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de Saint-Médard-de-Mussidan fait partie de la **Communauté des Communes « Isle et Crempse en Périgord »**.

Enfin, la commune est incluse dans l'aire du **Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord** qui conduit l'élaboration d'un schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document, qui n'est pas approuvé à ce jour, n'est pas opposable au PLU en vigueur.

3. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1

Par Délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2018, la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord a décidé de procéder à une révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan pour les raisons suivantes :

- **La nécessité d'apporter plus d'équité dans le dessin du zonage du PLU.** Il est, en effet, apparu que le périmètre de certaines zones urbaines (UC et UD) avait été dessiné trop près des constructions existantes et ne permettait pas, de ce fait, l'extension des constructions existantes ou la réalisation d'annexe. L'objet de l'évolution est de permettre ponctuellement, sur 4 sites, un élargissement de la zone constructible pour corriger cette contrainte. L'augmentation de la surface de la zone urbaine est si peu significative qu'elle ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Toutefois, celle-ci ayant pour effet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, c'est la procédure de révision allégée qui s'impose.

Ces **corrections du tracé des zones UC et UD** ne concernent que la pièce graphique (zonage) du règlement et s'appliquent aux parcelles suivantes :

- Évolution n°1 : parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36., au lieu-dit « Grand Barradis ».
 - Évolution n°2 : parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270, au lieu-dit « La Paille ».
 - Évolution n°3 : parcelles ZN n° 14 et n°90, au lieu-dit « Les Chauzeys »
 - Évolution n°4 : parcelle ZN n°3, au lieu-dit « La Lande ».
- **La création d'un « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) Nh 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 sur les parcelles n° L 109, L 110 et L 111, sans remettre en cause non plus le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cette évolution se traduit par l'adaptation du règlement écrit de la zone N, pour y définir les dispositions spécifiques du secteur Nh, et de sa pièce graphique (zonage) pour y inscrire les périmètre du secteur Nh.

4. RAPPEL REGLEMENTAIRE

1 - Le lancement de la procédure

Même si elle n'est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, délibération du Conseil Communautaire prescrivant la révision allégée. Le maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

2 – L'examen conjoint et les consultations

Aux Personnes Publiques

Ainsi qu'il est dit à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sera organisé avant l'ouverture de l'enquête publique. Sont conviés à participer à l'examen conjoint :

- L'État.
- La Communauté de communes compétente en matière d'urbanisme.
- La commune.
- L'EPCI responsable du Programme Local de l'Habitat (PLH) s'il existe.
- Le Syndicat Mixte du Pays de l'Isle en Périgord, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduit par l'organisation d'une réunion à laquelle les Personnes Publiques associées sont conviées. Il fait l'objet d'un compte-rendu joint à l'enquête publique. Aucune règle de quorum ne s'applique à cette réunion.

A la CDPENAF

La mise en compatibilité du PLU ayant pour effet de créer un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) pour les besoins du projet dans une zone naturelle et forestière, le dossier devra être soumis pour avis, en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, à 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.

3 - L'enquête publique

Le Président de la Communauté de Communes publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision allégée du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la révision allégée

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision allégée du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, celle-ci devra justifier l'ouverture à l'urbanisation de la (ou des) zone(s) concernée(s). La délibération d'approbation de la révision allégée du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Partie 1

La motivation et le contenu de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur de Saint-Médard-de-Mussidan dans le cadre de la présente modification.

Il précise le contexte et les motivations des évolutions apportées au document d'urbanisme touchant à la fois les pièces écrites et graphiques (plan de zonage) du règlement d'urbanisme.

1. LES 4 ÉVOLUTIONS DE ZONAGE EN VUE DU RETABLISSEMENT DE L'ÉQUITÉ DANS LE CADRE DE SON APPLICATION

1.1. Les principes qui ont guidé les évolutions

Rappelons que ces 4 évolutions ponctuelles ont pour but de ramener plus **d'équité dans le dessin du zonage du PLU.**

Il est, en effet, apparu que le périmètre de certaines zones urbaines (UC et UD) avait été dessiné trop près des constructions existantes et ne permettait pas, de ce fait, l'extension des constructions existantes ou la réalisation d'annexe.

Quatre sites sont concernés où cette contrainte est apparue particulièrement forte :

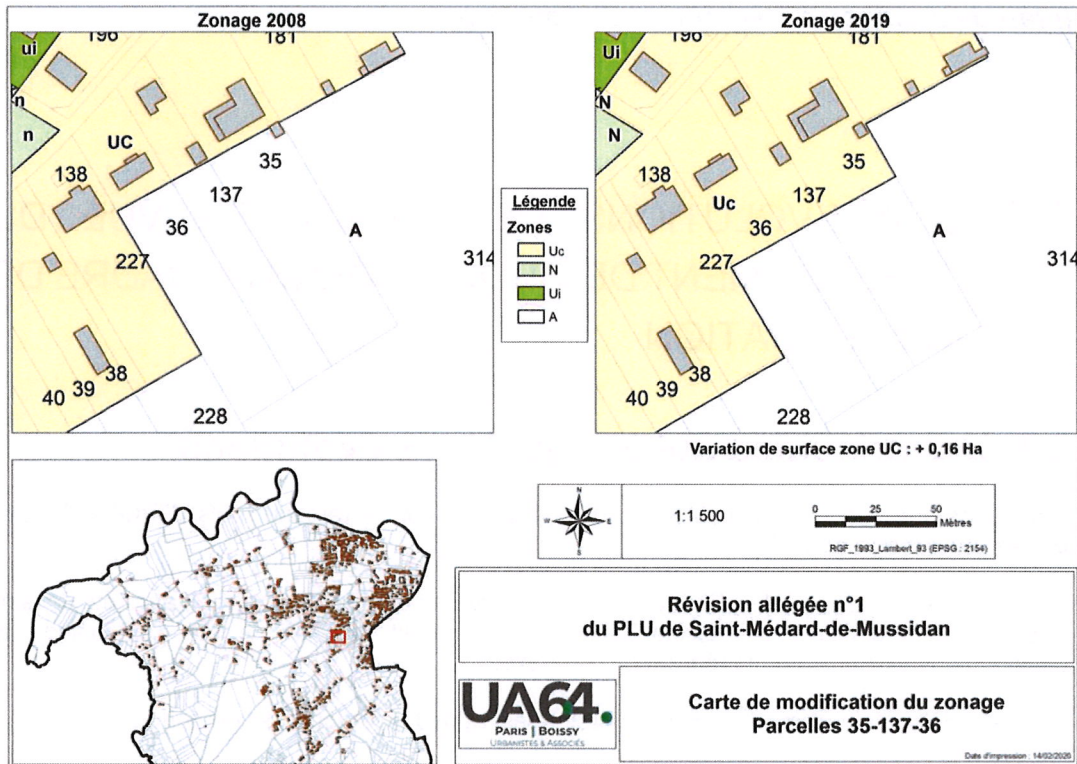
- Les parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36., au lieu-dit « Grand Barradis ».
- Les parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270, au lieu-dit « La Paille ».
- Les parcelles ZN n° 14 et n°90, au lieu-dit « Les Chauzeys »
- La parcelle ZN n°3, au lieu-dit « La Lande ».

L'élargissement de la zone constructible pour corriger cette contrainte a été guidé, pour les quatre sites, par le même principe : il a été effectué uniquement sur les terrains d'assiette des constructions concernées, c'est-à-dire les jardins d'agrément qui y sont rattachés. Ainsi, aucune terre agricole exploitée n'a été consommée par ces extensions et la végétation existant sur ces parcelles est une végétation de parc, largement composée d'essences exotiques, qui ne présente aucune sensibilité écologique particulière.

1.2. Les évolutions apportées au plan de zonage

On trouvera, ci-après, le descriptif des évolutions apportées au plan de zonage.

1.2.1. Les évolutions au lieu-dit « Grand Barradis »

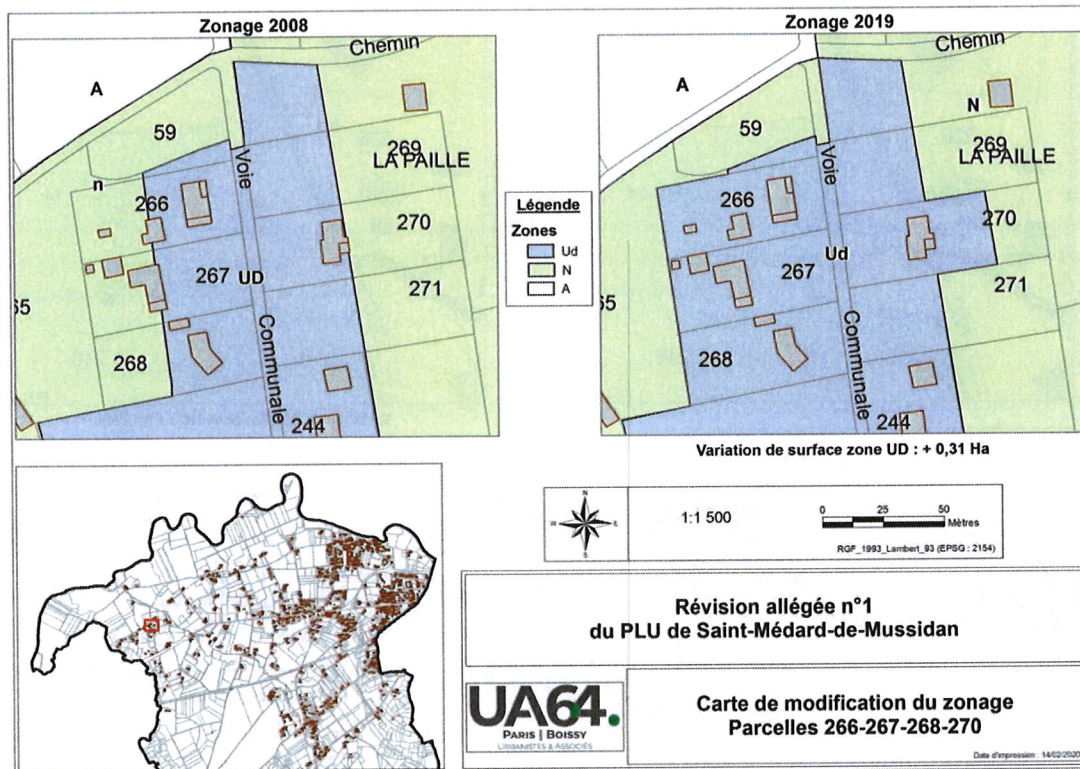


Ici, la reprise du dessin du zonage implique les parcelles ZN n° 35, n°137 et n°36.

Elle vise à permettre l'accueil d'annexes sur les trois parcelles concernées. Il est proposé pour cela d'élargir la zone UC sur une profondeur jusqu'à 20 mètres depuis le pignon des constructions principales existantes.

On soulignera que l'élargissement de la zone UC ne concerne qu'une partie du terrain d'assiette des constructions existantes. Et si elle permet bien l'implantation d'annexes, elle ne permet pas d'y inscrire une nouvelle construction principale.

1.2.2. Les évolutions au lieu-dit « La Paille »



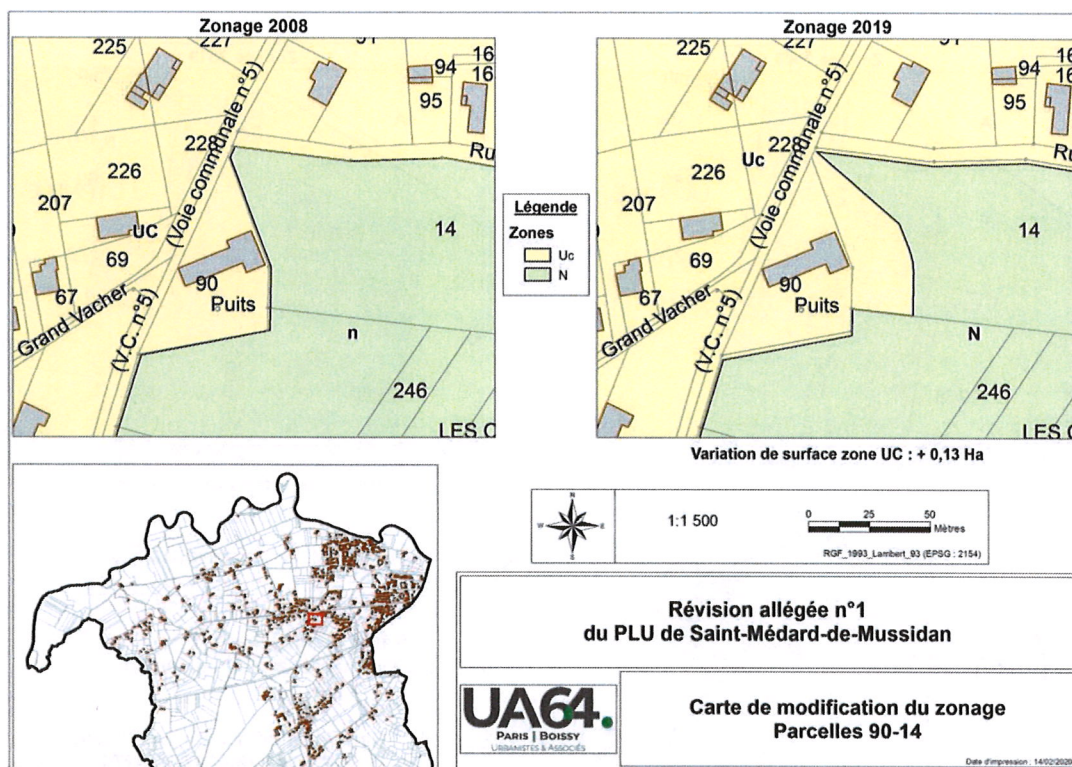
Cette deuxième évolution implique les parcelles ZD n°266, n°267, n°268 et n°270.

A la différence de la première évolution, s'il s'agit bien d'élargir la zone UD couvrant ce groupe d'habitations, la motivation principale est de corriger des **erreurs matérielles** dans le dessin du zonage sur les parcelles ZD n°267 et ZD n°270. En effet, comme on peut le constater sur le zonage en vigueur, la limite de la zone UD « coupe en deux » la construction principale, classant une partie en UD, constructible, et l'autre en N, inconstructible, rendant très difficile toute évolution du bâti.

Comme pour l'évolution précédente, il est proposé pour cela d'élargir la zone UD sur une profondeur jusqu'à 20 mètres depuis le pignon des constructions principales existantes.

Cela revient, plus précisément, à **reclasser la totalité des parcelles ZD n°266, n°267 et n°268 en zone UD et partiellement la parcelle ZD n°270.**

1.2.3. Les évolutions au lieu-dit « Les Chauzeys »



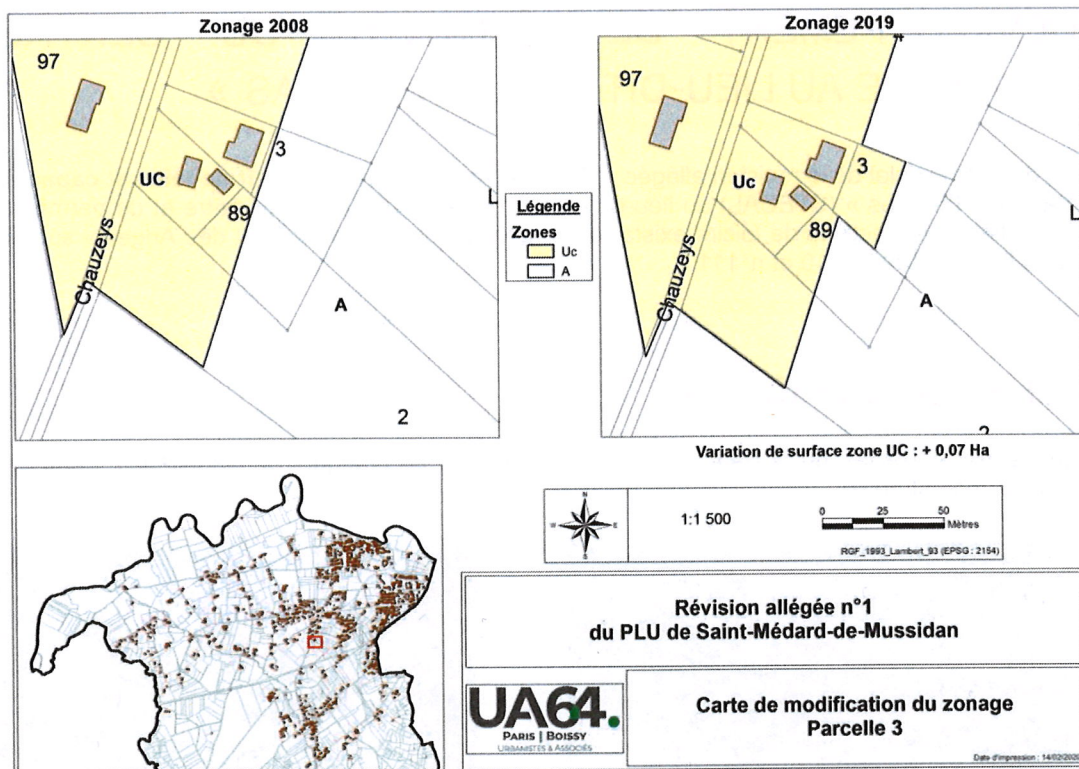
Ici, le zonage du PLU en vigueur ne tient pas compte de la réalité de l'usage réel du terrain.

En effet, la façade principale de la maison de maître ouvre vers l'Est et sur un vaste parc d'agrément (parcelle ZN n°14). S'il convient que celui-ci reste presque entièrement inconstructible en raison de son intérêt paysager, on soulignera que la totalité de la parcelle ZN n°90, terrain d'assiette des constructions, est entièrement occupé, et que seul l'espace à l'Est est encore capable d'accueillir des annexes.

Aussi, compte tenu de cette analyse, les évolutions de zonage se déclinent ainsi :

- La totalité de la parcelle ZN n°90 est classée en zone UC.
- Une partie de la parcelle ZN n°14 est classée en zone UC sur une profondeur de 20 mètres à partir de la façade principale de la maison de maître.

1.2.4. Les évolutions au lieu-dit « La Lande »



Cette dernière évolution de zonage ne concerne qu'une seule parcelle : la parcelle ZN n°3.

La configuration de cette parcelle ne permet pas l'implantation d'annexes entre la construction principale et la route. Aussi, est-il proposé, comme pour les cas précédents de permettre d'élargir la zone UC en déplaçant le trait du zonage de 20 m depuis le mur pignon.

1.2.5. Synthèse : évolutions de la surface des zones

Ces adaptations de zonage entraînent les évolutions de la surface des zones suivantes :

| | Variation de surface | Surface totale |
|----------------|------------------------|-----------------|
| Zone UC | + 3 800 m ² | 63,72 hectares |
| Zone UD | + 3 200 m ² | 80,07 hectares |
| Zone N | - 7 000 m ² | 718,87 hectares |

2. LA CREATION D'UN STECAL POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE DU CENTRE EQUESTRE AU LIEU-DIT « LE DROUILLAS »

Ce deuxième volet de la révision allégée n°1 est la création d'un « **Secteur de taille et capacité d'accueil limitées** » (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 » sur les parcelles L n°109, n°110 et n°111.

2.1. Descriptif du site

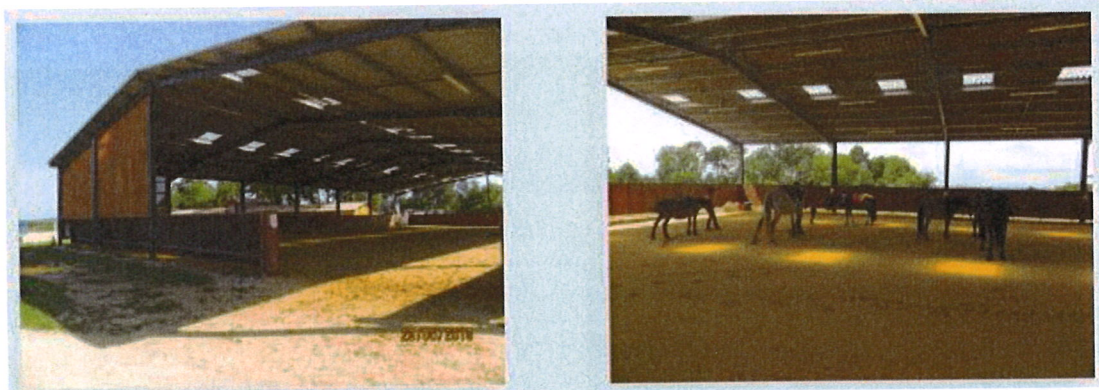
Le centre équestre du « Saut des Anges » permet la pratique de l'équitation dans un environnement boisé.



source : site internet du centre équestre

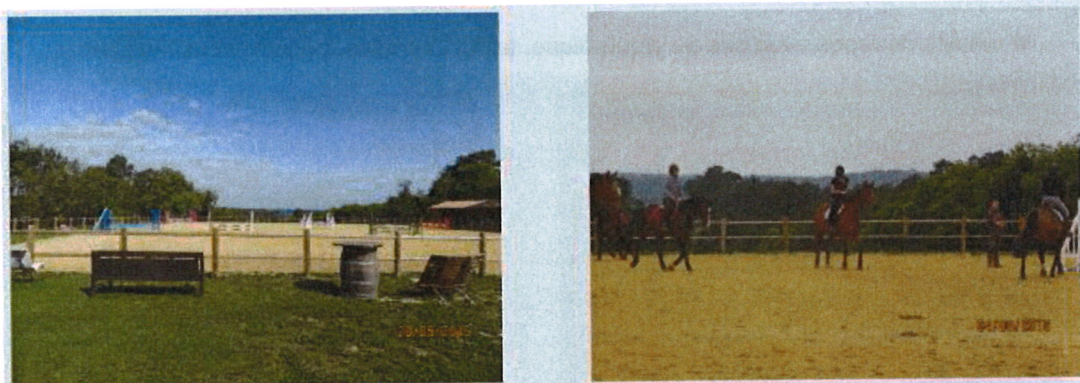
Cette infrastructure de loisirs accueille :

- 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).

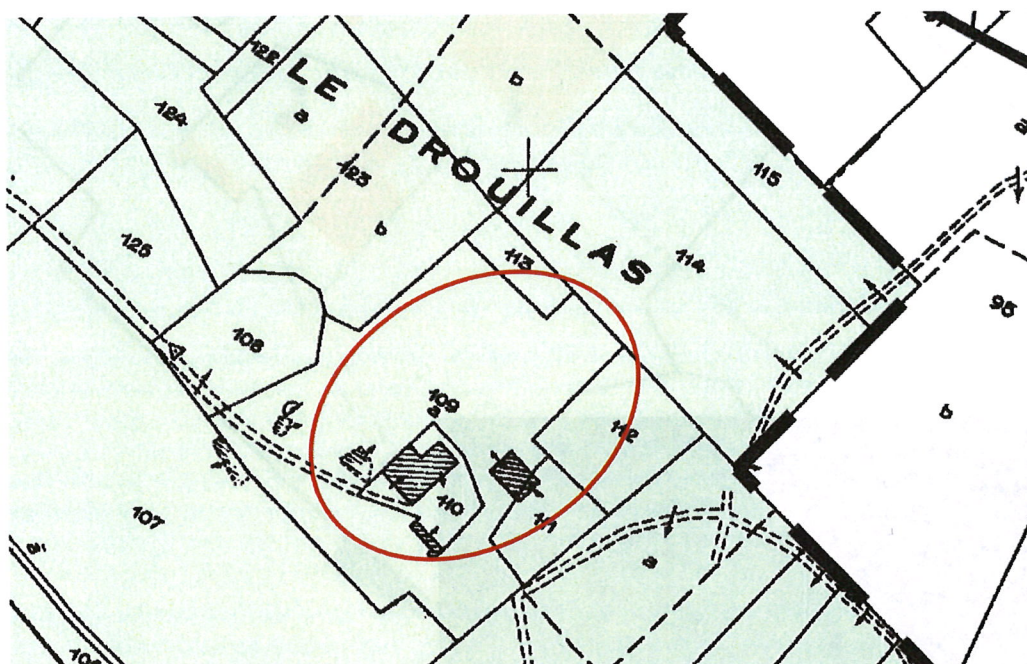
2.2. La justification de l'évolution des dispositions du PLU

Actuellement, le centre équestre et l'habitation du propriétaire sont situés en zone naturelle N. Pour rappel, le règlement de cette zone N n'autorise pas de changement de destination des bâtiments existants, ni d'extension, ni d'annexe et ni de piscine.

En considérant la nécessité pour le propriétaire de disposer d'un logement supplémentaire pour l'activité du centre équestre, de créer des annexes et une piscine nécessaire à l'activité équestre ou à sa diversification, il apparaît opportun de créer un STECAL en faveur de cet ensemble groupé en milieu isolé.

De plus, l'appréciation des services de l'Etat au moment de l'instruction du permis de construire en février 2019 incite à choisir ce mode opératoire pour le développement de ce projet.

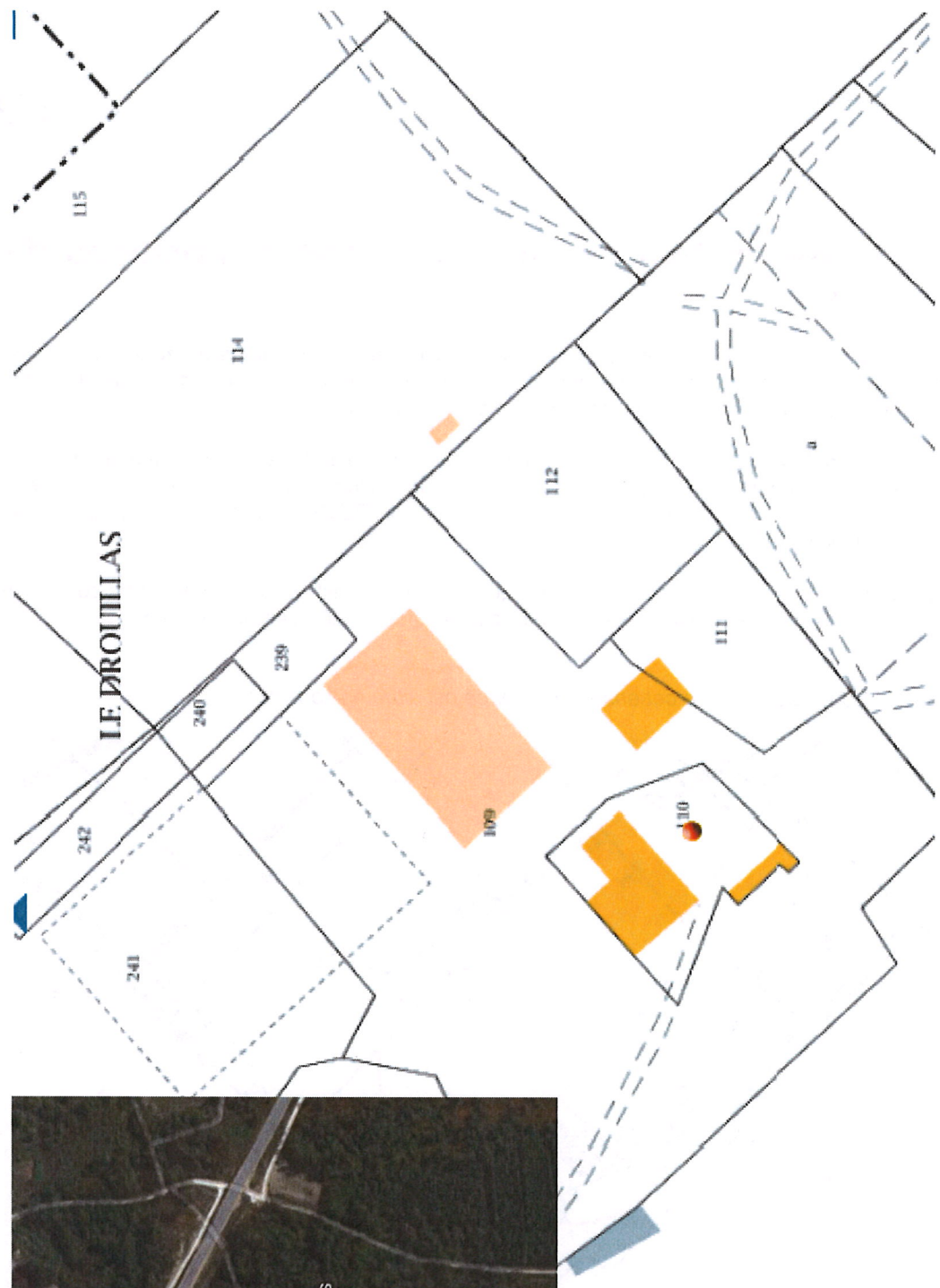
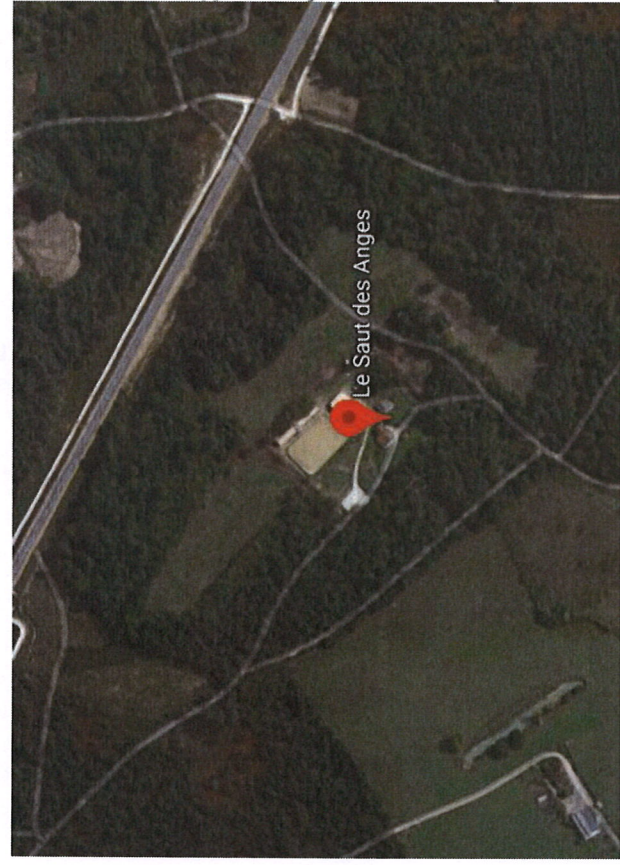
Dans le PLU en vigueur que cet ensemble groupé est situé en zone N :



source : règlement graphique applicable

Rappelons que, conformément aux textes, dans le cadre de la présente procédure, ce STECAL devra recevoir l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)¹.

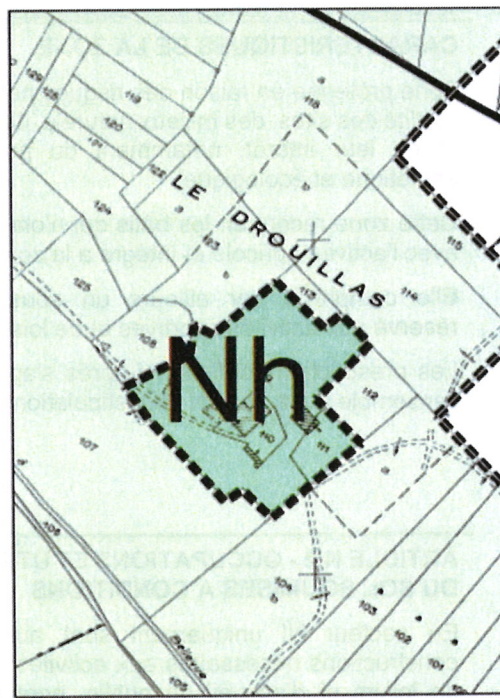
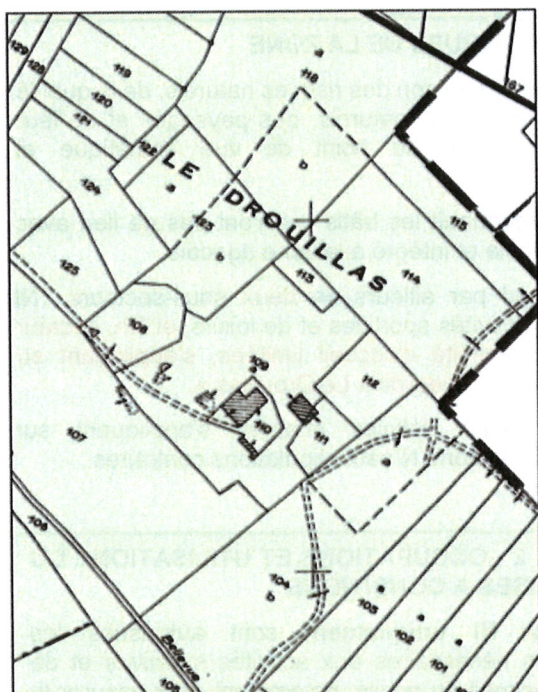
¹ l'Article L.151-13 du Code de l'urbanisme.



cadastr.gouv et google maps

2.3. Les évolutions apportées au plan de zonage

Compte tenu de ce qui précède, il est décidé de créer un nouveau secteur Nh au sein de la zone N destiné à couvrir spécifiquement les constructions et installations du centre équestre du « Saut des Anges » au lieu-dit « Le Drouillas » sur les parcelles L n°109, L n°110 et L n°111 pour leur permettre d'accueillir du public dans des conditions favorables au développement de cette activité économique.



N - 1,112 ha
Nh + 1,112 ha

Carte 1 : Zonage avant et après du secteur Le Drouillas intégrant un STECAL par une zone Nh

La superficie de ce nouveau secteur Nh est de 11 235 m², soit 1,12 ha.

2.4. Les évolutions apportées au règlement écrit

Les dispositions écrites du nouveau secteur Nh spécifiquement créé au sein de la zone naturelle sont établies conformément aux prescriptions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme précisant les règles à arrêter dans ces secteurs.

Il faut, en particulier : « préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

De plus, l'évolution du règlement permet d'autoriser spécifiquement dans ce secteur le changement de destination, l'extension de bâtiments existants et leur changement de destination, la création d'annexes et de piscines, pour autoriser les constructions et installations nécessaires au développement du centre équestre.

Sont ainsi modifiés les caractéristiques de la zone naturelle N, ainsi que les articles N2 et N10. Les articles N2 et N10 incluent également les modifications induites par les points 1 et 2 du présent chapitre¹.

Le tableau ci-dessous ne comprend que les évolutions du règlement relatifs à la présente révision allégée n°1. La modification n°4 en cours de procédure apportera des compléments d'évolutions à ce règlement.

| Libellé de la zone N du PLU applicable | Libellé de la zone N proposé par le présente révision allégée |
|---|---|
| <p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</p> <p>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.</p> <p>Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole</p> <p>Elle comprend par ailleurs un sous-secteur NI réservé aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p> | <p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</p> <p>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.</p> <p>Cette zone reconnaît les bâtis qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et intégré à la zone agricole</p> <p>Elle comprend par ailleurs un deux sous-secteurs : NI réservé aux activités sportives et de loisirs, et Nh, secteur de taille et capacité d'accueil limitées, s'appliquant au centre équestre au lieu-dit « Le Drouillas ».</p> <p>Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.</p> |
| <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <p>En secteur NI uniquement sont autorisées les constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs et d'accueil du public, notamment pour assurer la restauration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p> | <p>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p> <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 Nh uniquement sont autorisées les constructions, installations, extensions et changements de destination liées et nécessaires à l'activité de centre équestre.</p> <p>En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p> |
| <p>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementé.</p> | <p>ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1 – Définition</p> <p>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.</p> |

¹ Nota : les dispositions existantes des article 6 et 7 concernant l'implantation des constructions s'appliquent telles quelles dans le nouveau secteur Nh.

| Libellé de la zone N du PLU applicable | Libellé de la zone N proposé par le présente révision allégée |
|--|--|
| | <p>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.</p> <p>Non réglementé dans la zone N proprement dite et le secteur NI.</p> <p>2 – Règles en secteur Nh uniquement</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder 11 mètres.</p> <p>La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres hormis pour les bâtiments annexes qui doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 3,20 mètres.</p> <p>Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée selon le type de construction.</p> |

3. COMPATIBILITE DU PROJET DE REVISION ALLEE AVEC LE PADD

Les orientations générales du PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux objectifs suivants :

- *Accueillir une population nouvelle dans un cadre agréable et adapté, en assurant un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation.*
- *Encourager un développement économique maîtrisé et organisé.*

En matière d'activités, la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN souhaite développer sensiblement ses zones d'activités. Elle veut ainsi se donner les moyens d'accueillir des activités, notamment commerciales et de services, aux abords de la RN89.

Par ailleurs, elle souhaite encourager les activités de tourisme et de loisirs sur son territoire (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).

La présente révision allégée en permettant la reconnaissance et le développement du centre équestre du Saut des Anges (création d'un STECAL Nh au lieu-dit « Le Drouillas » contribue à « encourager les activités de loisirs sur son territoire » (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).

- *Pérenniser et protéger l'activité agricole*
- *Protéger les richesses naturelles, paysagères 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.

- **Moyens mis en œuvre**

- Permettre l'aménagement 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 (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).

La présente révision allégée en permettant la création d'un STECAL d'une superficie limitée pour le développement d'un centre équestre ainsi que l'élargissement, à la marge, des zones UD et UC afin d'autoriser une extension, une annexe ou une piscine ne portent pas atteinte à la « pérennisation de l'activité agricole » ni « la vocation spécifique des différents sites » (PADD du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan, 2004).

Ainsi les évolutions du PLU applicable décrites ci-dessus et objets de la présente révision allégée ne remettent pas en cause les objectifs généraux du PADD.

Partie 2

Evaluation des incidences sur l'environnement de la révision allégée

1. LA ZONE NATURA 2000 « VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE »

1.1. Descriptif de la zone Natura 2000

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



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

Elle est pourvue d'une richesse de boisements et de prairies inondables, de la présence du vison d'Europe de l'amont à l'aval et sa vallée est inondable.

Le site est ainsi composé de :

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

- Forêts mixtes : 2%.

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

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

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

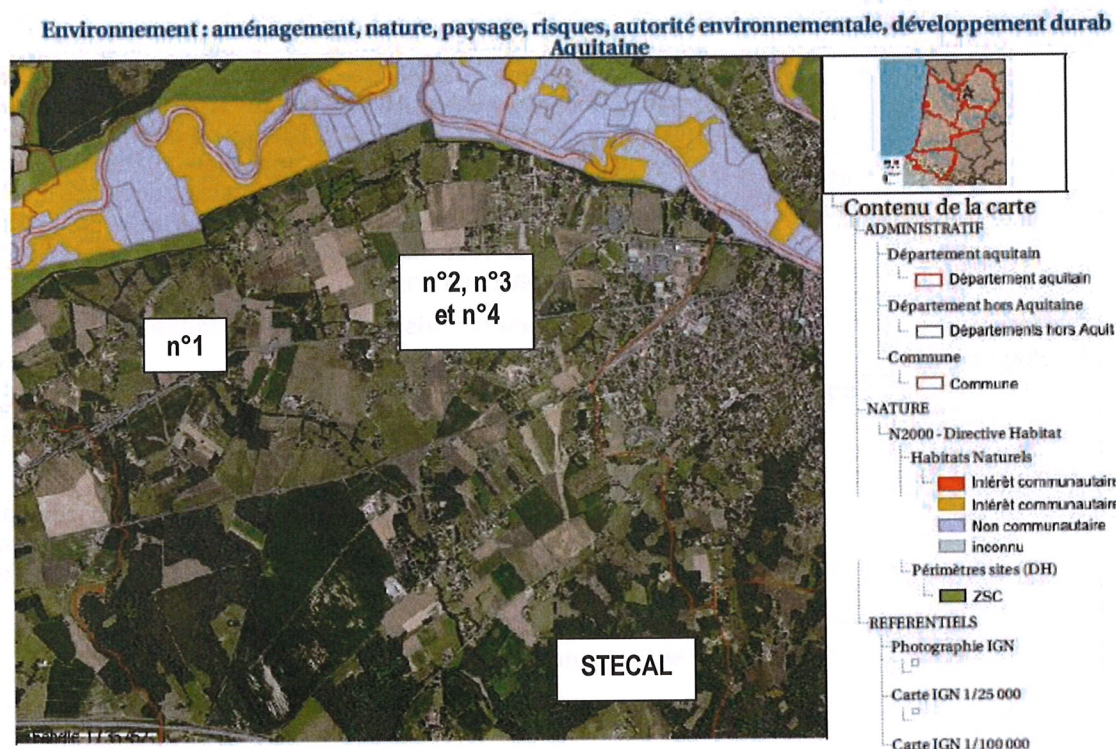
- Amphibiens et reptiles
 - Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).
- Invertébrés
 - Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*),
 - Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*),
 - Gomphus graslinii (*Gomphus graslinii*).
- Mammifères
 - Vison d'Europe (*Mustela lutreola*).
- Plantes
 -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

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

L'ensemble des évolutions des tracés des zones UC et UD ainsi que la création du STECAL au lieu-dit Drouillas proposés dans le cadre du présent dossier sont situés hors périmètre Natura 2000.

| Création du STECAL au lieu-dit Les Drouillas | Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche | Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches | Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif |
|--|---|---|--|
| STECAL | 3.55 kilomètres | 3.55 kilomètres | non |

| Secteurs concernés par les modifications du zonage | Distance à la limite du site Natura 2000 la plus proche | Distance à la limite des habitats naturels recensés d'intérêt communautaires les plus proches | Raccordé ou raccordable à l'assainissement collectif |
|--|---|---|--|
| Évolution n°1 | 642 mètres | 500 mètres | non |
| Évolution n°2 | 1.22 kilomètres | 1.22 kilomètres | non |
| Évolution n°3 | 1.57 kilomètres | 1.57 kilomètres | non |
| Évolution n°4 | 1.4 kilomètres | 1.4 kilomètres | non |



La localisation des modifications du zonage par rapport au site Natura 2000 (Source : DREAL Aquitaine)

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

2. ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES

| Dimension | Domaine | Analyse des incidences environnementales |
|----------------------------------|---|--|
| Protection du patrimoine naturel | Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000) | <p>L'ensemble des projets se trouve en dehors de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel.</p> <p>Les projets d'annexes et extensions concernent des terrains déjà bâtis, ils ne comportent pas de zone humide en bon état de conservation, les milieux agricoles présents sont communs, ils ne sont pas réputés accueillir des espèces d'intérêt patrimonial.</p> <p>De plus, le secteur Nh proposé à « Le Drouillas » est situé à plus de 3 kms de la limite de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p> |
| | Milieux naturels | <p>La présente révision à modalités simplifiées a pour objet de consommer une totalité de 7 000 m² de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Ainsi 3 800 m² supplémentaires seront compris dans la zone UC et 3 200 m² au sein de la zone UD, ayant pour conséquence un changement d'affectation d'une partie des terrains. Toutefois, les terrains concernés sont déjà bâtis, hormis pour le secteur Nh de « Le Drouillas » dont l'objet est de permettre la reconnaissance et l'évolution limitée du centre équestre du Saut des Anges.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |
| Ecologique | Espèces | <p>Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'est réputée présente sur les sites. Les potentialités de présence sont faibles au regard des caractéristiques des sites.</p> <p>Les espèces impactées par les projets sont des espèces banales des milieux prairiaux et péri-urbain. Les projets n'auront pas d'incidence notable sur la conservation de ces populations d'espèces</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |

| Dimension | Domaine | Analyse des incidences environnementales |
|-----------------------|--------------------------------|--|
| Pollution | Air, eaux, sols | <p>Eaux usées : les zones concernées ne sont pas raccordées à la station d'épuration.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 moyen</p> <p>Eaux pluviales : les zones concernées ne sont pas raccordées au réseau de gestion des eaux pluviales de la ville.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> <p>Les projets n'induisent pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p> |
| | Déchets | <p>Les projets n'induisent pas de déchets ménagers supplémentaires significatifs : ils sont conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p> |
| Ressources naturelles | Eau (adduction en eau potable) | <p>Les zones concernées sont raccordées au réseau d'adduction en eau potable et l'augmentation de consommation engendrée par la révision simplifiée sera faible.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |
| Ressources naturelles | Sols et espace | <p>Les projets sont implantés sur des terrains ayant une vocation d'accueil mesuré de constructions : il s'agit de secteurs déjà bâtis à renforcer de manière limitée.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |
| | Energie et matières premières | <p>Les projets possèdent un bilan énergétique faible : extensions ou création d'annexes ou piscines.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |
| Sécurité | | <p>Les projets ne présentent aucun risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. Ils sont en dehors des zones inondables définies au PPRNi</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p> |
| Cadre de vie | Paysage | <p>Les constructions sont existantes et l'objet de cette révision à modalités simplifiées est de permettre leur remise en état et leur valorisation, hormis pour le secteur Nh de « Le Drouillas » dont l'objet est de permettre la reconnaissance et l'évolution limitée du centre équestre du Saut des Anges.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 faible</p> |
| | Nuisances | <p>Les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes va générer de nouvelles circulations automobiles.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 moyen</p> |
| Patrimoine | Sites et monuments | <p>Les projets se trouvent en dehors de toute zone de protection des sites et des paysages ainsi que du patrimoine bâti.</p> <p>➔ Incidence de la révision allégée n°1 nulle</p> |

Les présentes modifications n'induisent que des évolutions à la marge du règlement écrit afin d'intégrer les prescriptions relatives à la création du secteur Nh (changement de destination et secteur du centre équestre du « Saut des Anges ») et du règlement graphique en y inscrivant le nouveau secteur Nh et en élargissant ponctuellement les zones UC et UD sur des parcelles déjà bâties.

Les projets ne touchent aucune zone humide, ni aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire. Ils respectent les orientations de conservation des sites naturels 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).

La révision allégée n°1 n'aura 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 Périgieux à sa confluence avec la Dordogne ».

Pièces modifiées

Les pièces modifiées par la procédure **devront être substituées à celle du dossier de Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 21 avril 2004, dès l'approbation de la présente révision à modalités simplifiées n°2.

La révision à modalités simplifiées n°2 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) |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| Plan de zonage et réservations | 3 | L'ensemble du zonage. |
| Règlement d'urbanisme | 4 | Les articles N2 et N10. |

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

Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

**RÉVISION ALLÉGÉE N°1
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°3 approuvée le 4 avril 2014 Modification n°4 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012 | Révision à modalités simplifiées n°1 approuvée le 04 octobre 2008 Révision allégée n°1 |



Pièce 3a

Règlement : pièce écrite (extrait)

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires -
www.ua64.fr
Urbanisme – Planification territoriale – Etudes socio-économiques –
Programmation urbaine – Loi Littoral – Loi Montagne – Plans de
prévention des risques naturels
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue
Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 - secretariat@ua64.fr

SOMMAIRE

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

ANNEXE : Emplacements réservés

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ud, AU, AUi, AUt, A, Aa, N, etc...).

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

- Ua,
- Ub,
- Uc,
- Ud,
- UI,
- AU pour AU, AUa et AUai,
- A pour A et Aa
- N pour N et NI

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

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

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

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

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions des articles du Règlement National d'Urbanisme (code de l'urbanisme) demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites "**zones U**" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2°/ Les zones à urbaniser dites "**zones AU**" dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes. Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3°/ Les zones agricoles dites "**zones A**" à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°/ Les zones de richesses naturelles et forestières dites "**zones N**" à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

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

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

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

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

7 - ISOLATION PHONIQUE

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

8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

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

RAPPELS

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial.

- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des dispositions prévues à l'article Ua2.

- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

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

- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

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

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

- f) Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

- g) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE

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

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés .

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

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

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

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

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

1 - Dispositions générales

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

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

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

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

2 - Bâtiments à usage d'activités .

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

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

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

Il est exigé :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale de moyenne densité.

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

ACCES

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

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

1 - Dispositions générales

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

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

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

2 - Bâtiments à usage d'activité .

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

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

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

Il est exigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ZONE U_c

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U_c, 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 U_{c1} - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE U_{c2} - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

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

ARTICLE U_{c3} - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

ARTICLE 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.

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

1 - Dispositions générales :

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,

- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1 - Dispositions générales

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

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

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

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

2 - Bâtiments à usage d'activités

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

Les surfaces extérieures 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 Uc 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

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

*1 place de stationnement par chambre,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de constructions à vocation d'habitation.

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

ACCES :

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

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

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

VOIRIE :

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE

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

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

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

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édiflée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

1 - Dispositions générales

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

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

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

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

2 - Bâtiments à usage d'activités .

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

3 – Implantation :

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

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

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

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

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

Il est exigé :

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

*1 place de stationnement par chambre,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

En particulier :

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

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

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE Ui 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, dans 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 Ui 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ZONE Uf

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les installations et travaux divers suivants :

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

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

ACCES :

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

VOIRIE :

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

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

EAU POTABLE :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux activités de loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, 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 UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement,

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

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

Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACCES

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

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

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE

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

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

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 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 MeME PROPRIETE

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

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

ARTICLE 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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 :

- l'aménagement et l'extension, avec ou sans changement de destination, des constructions existantes,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AU 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

- 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. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 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

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes,
- de clôture et de mur de soutènement.

Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, dans la limite de 250 m² de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 300 m² pour les constructions à usage d'activité économique.

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

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

1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 22 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.
- Chaque opération d'aménagement doit en outre s'étendre sur une superficie d'au moins 1 ha ou sur l'ensemble de la zone si celle-ci fait moins de 1 ha.
- Le projet d'aménagement devra impérativement prévoir la gestion et l'évacuation des eaux pluviales.

2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'annexe,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,

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

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

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.

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.

ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1 - Dispositions générales

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

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

Les couleurs des façades doivent se rapprocher des tons sable.

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

2 - Bâtiments à usage d'activités .

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

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

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

Il est exigé :

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

*1 place de stationnement par chambre,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

RAPPELS

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur les constructions existantes 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 AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions à usage :

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

- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux et de services,
- artisanal,
- d'entrepôt commerciaux.

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

ACCES

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

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

Le long de la route départementale 709D, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le long de la RD6089, les accès carrossables directs sont interdits.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. En particulier, ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds, et leur permettre d'entrer et sortir sans manœuvre.

VOIRIE

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.

La desserte de la zone AUai doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

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

En particulier :

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

ARTICLE AUai 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 AUai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est exigé :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions 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,

- **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 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.

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

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

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

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

ACCES

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

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

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

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE A 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.

Non réglementé

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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

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

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

RAPPELS

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les 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.
- **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.

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.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

2 – Non réglementé dans la zone N proprement dite et le secteur NI.

3 – Règles en secteur Nh uniquement

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder **11 mètres**.

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

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

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

Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Annexe : Emplacements réservés

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

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

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

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

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

Commune de SAINT-MEDARD-DE-MUSSIDAN

RÉVISION ALLÉGÉE N°1
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°3 approuvée le 4 avril 2014 Modification n°4 en cours Modification simplifiée n° 1 approuvée le 21 septembre 2012 | Révision à modalités simplifiées n°1 approuvée le 04 octobre 2008 Révision allégée n°1 |



UA64 – cabinet conseil en urbanisme et développement des territoires - www.ua64.fr
Urbanisme – Planification territoriale – Etudes socio-économiques –
Programmation urbaine – Loi Littoral – Loi Montagne – Plans de
prévention des risques naturels
CABINET UA64 PARIS BOISSY Urbanistes et Associés - 74, rue
Georges Bonnac, Tour 4 - BP 50037 - 33007 BORDEAUX CEDEX
T. : +33 (0)5 33 89 19 00 F. : +33 (0)5 56 11 01 34 -
secretariat@ua64.fr

| Procès-verbal de l'examen conjoint de la Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan | |
|---|---|
| Collectivité : | Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord |
| Prestation : | Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan |
| Date : | Vendredi 13 février 2020 à 10h |
| Lieu de Réunion : | Salle du conseil communal de Saint-Médard-de-Mussidan |
| Type de réunion : | Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées |
| Ordre du jour : | Explication du projet et échange avec les Personnes Publiques Associées |
| Participants : | M. Michel FLORENTY (Maire de la Commune de Saint-Médard-de-Mussidan, Mme Sylvie DANG (Adjointe au Service Territorial de la Vallée de l'Isle, DDT 24), Mme Evelyne GIRARD (Chargée d'études, DDT 24), Mme Alexandra PUYMALY (Chargée de mission Urbanisme, Conseil Départementale de la Dordogne), M. Nicolas MESLIN (Chargé de mission, Unité d'Aménagement de Mussidan, Conseil Départemental de la Dordogne), Mme Audrey REBIERE (Adjointe administrative de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord), Mme Myriam CASAMAYOR (Urbaniste, UA64). |
| Excusé : | Le/La représentant (e) de l'Agence Régionale de la Santé |

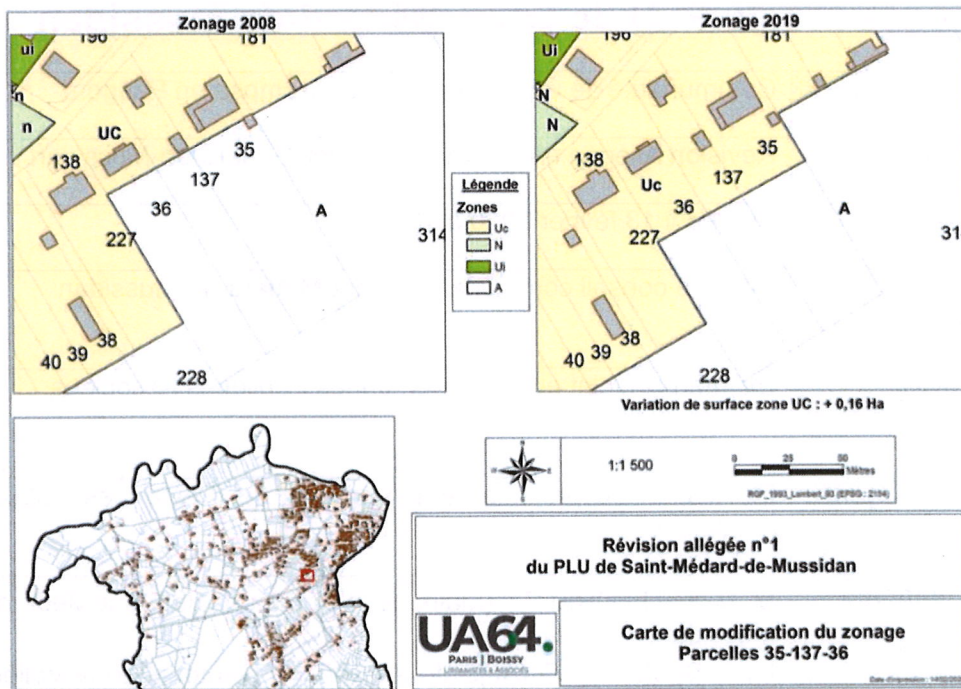
Monsieur le Maire ouvre la séance en rappelant qu'il s'agit d'un examen conjoint du dossier de Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan. Il laisse ensuite la parole à Myriam Casamayor pour une explication du projet.

Mme CASAMAYOR expose l'évolution du PLU depuis son approbation le 21 avril 2004. Ensuite elle rappelle les deux motifs de la procédure concernant la nécessité d'apporter plus d'équité dans le dessin du zonage du PLU et la création d'un « Secteur de taille et capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sein du lieu-dit « Le Drouillas ». Elle propose ensuite d'aborder chaque modification afin que les Personnes Publiques Associées (PPA) puissent s'exprimer au fur et à mesure de l'exposé de chacune d'entre elles.

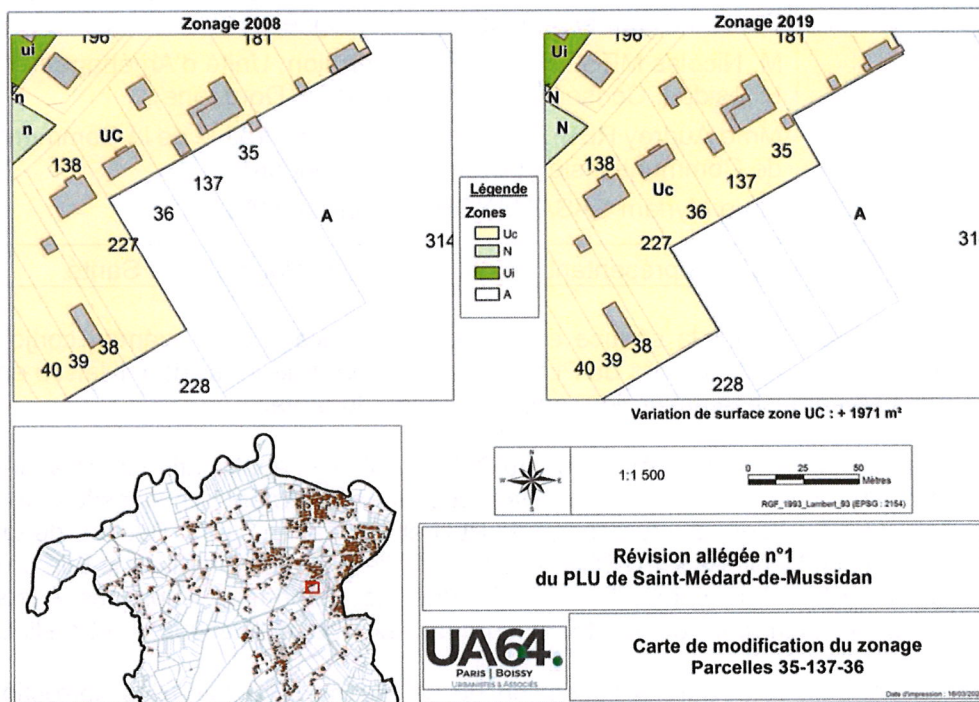
Mme CASAMAYOR déclare à l'occasion de cet examen conjoint des corrections et précisions à apporter sur les surfaces par zone des quatre modifications.

Ainsi, en page 12 de la note complémentaire du rapport de présentation, on peut lire les cartes suivantes :

1.2.1. Les évolutions au lieu-dit « Grand Barradis »

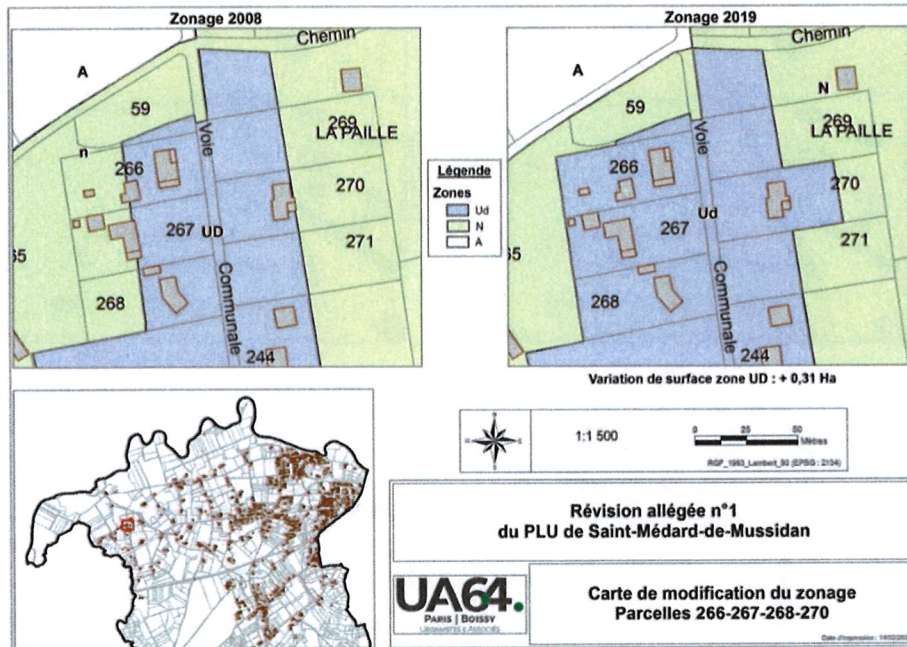


Or, il y a lieu de lire :

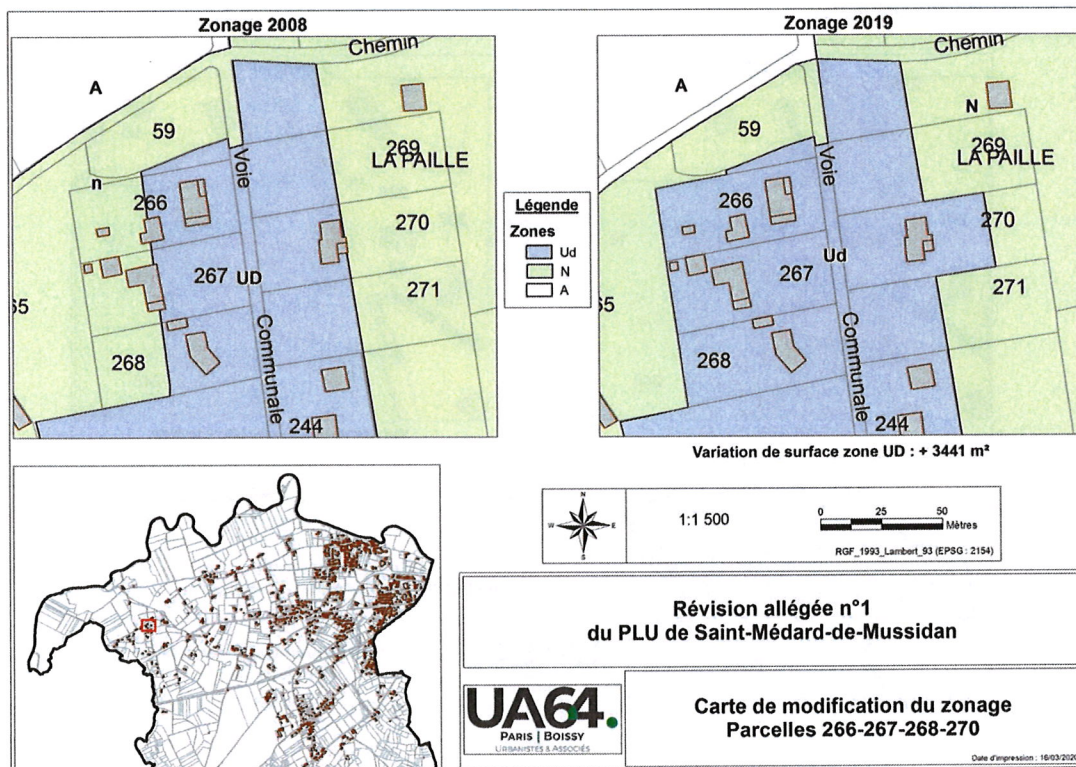


En page 13 de la note complémentaire du rapport de présentation, on peut lire les cartes suivantes :

1.2.2. Les évolutions au lieu-dit « La Paille »

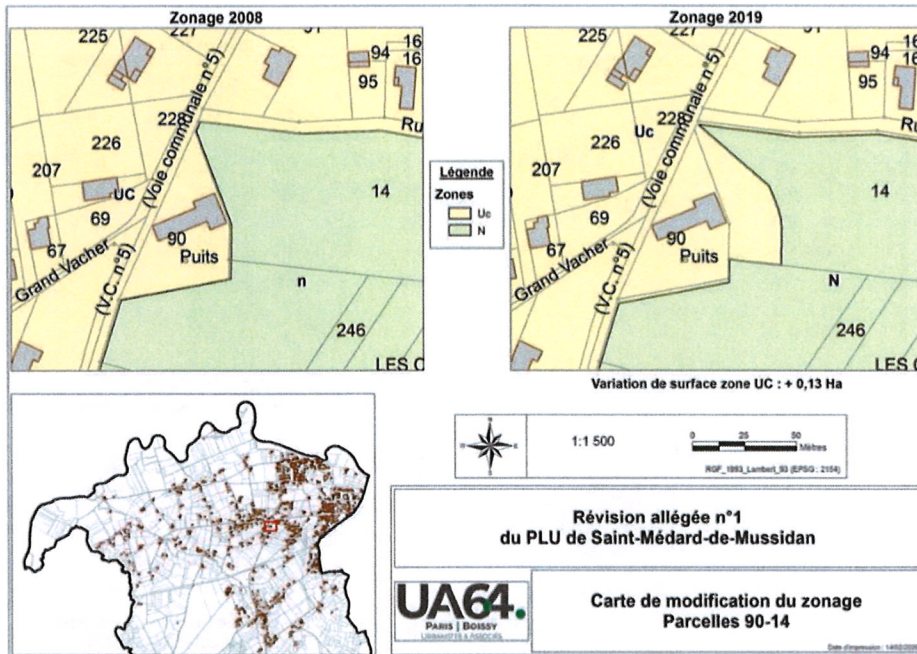


Or, il y a lieu de lire :

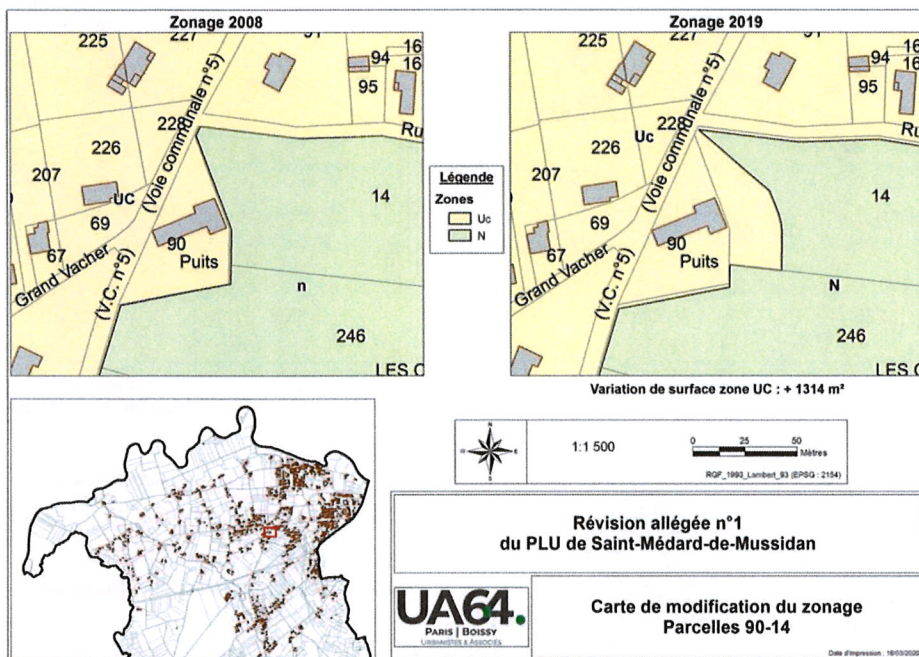


En page 14 de la note complémentaire du rapport de présentation, on peut lire les cartes suivantes :

1.2.3. Les évolutions au lieu-dit « Les Chauzeys »

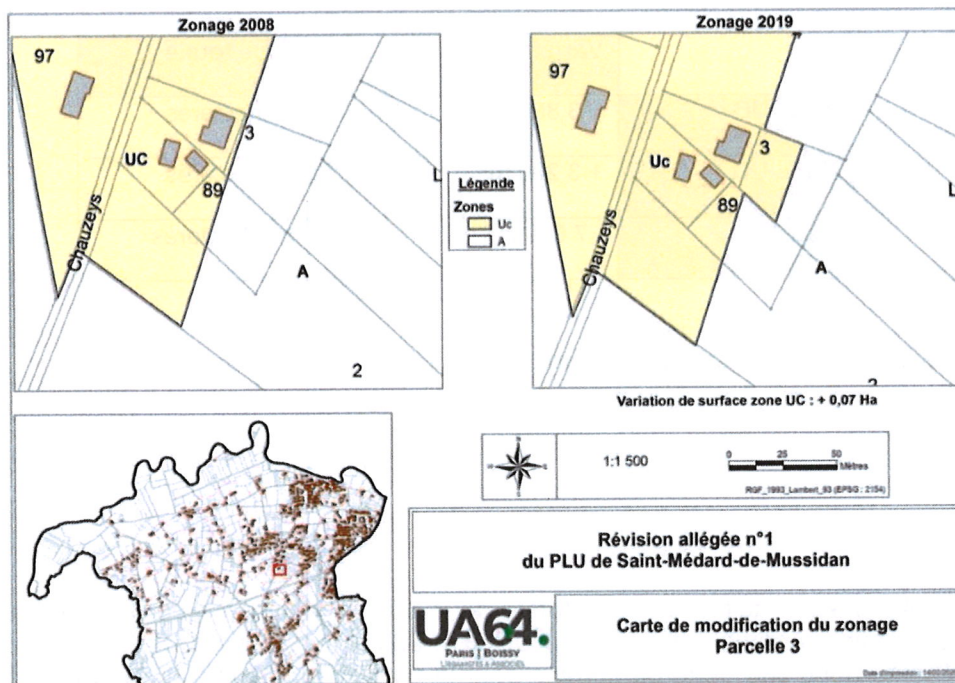


Or, il y a lieu de lire :

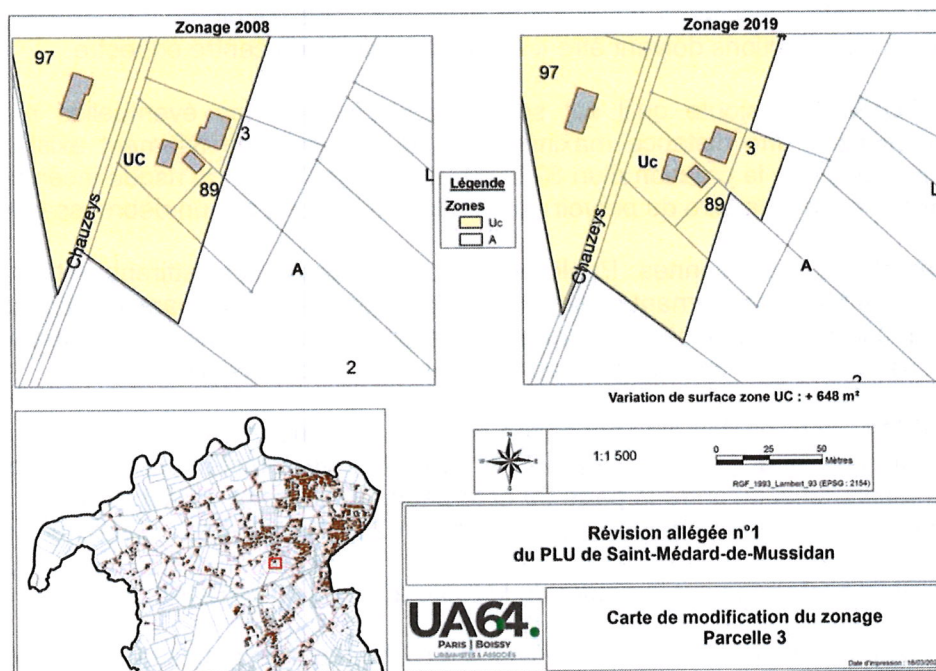


En page 15 de la note complémentaire du rapport de présentation, on peut lire les cartes suivantes :

1.2.4. Les évolutions au lieu-dit « La Lande »



Or, il y a lieu de lire :



Mme CASAMAYOR indique les gains de surfaces des zones UC et UD ainsi que les pertes de surfaces des zones N et A.

En page n°15 de la note complémentaire du rapport de présentation, on peut lire le tableau suivant :

| | Variation de surface | Surface totale |
|---------|------------------------|-----------------|
| Zone UC | + 3 800 m ² | 63,72 hectares |
| Zone UD | + 3 200 m ² | 80,07 hectares |
| Zone N | - 7 000 m ² | 718,87 hectares |

Or, il y a lieu de lire le tableau suivant :

Ainsi, elle précise qu'une surface totale de 7 374 m² deviendra constructible dans le présent projet, répartie entre la zone UC (+ 3 933 m²) et la zone UD (3 441 m²). Cela représente donc une perte de surface pour la zone naturelle N (- 4 755 m²) et la zone agricole A (- 2 619 m²).

Mme GIRARD précise ensuite qu'un centre équestre n'est pas considéré comme une activité agricole. Ainsi, dans le règlement, il est préférable d'indiquer que les éventuelles nouvelles constructions doivent être « liées » à l'activité du centre équestre.

Mme PUYMALY rajoute qu'il est souhaitable d'intégrer les éventuelles nouvelles constructions à une distance maximale de 20 m depuis un bâtiment existant. Elle rappelle aussi que la création d'un STECAL augmente l'enjeu du risque incendie, c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir un entretien de la forêt par un débroussaillage.

L'ensemble des Personnes Publique Associées présentes attirent l'attention de Monsieur le Maire concernant la question de la défense incendie dans ce secteur. Elles l'invitent à la mise en place de mesures préventives du risque incendie, notamment en raison de la proximité immédiate avec la forêt par du débroussaillage.

Mme DANG note également l'apparition d'erreurs matérielles concernant le nom de la procédure en cours. Ainsi, en pages 21 et 33 de la note complémentaire du rapport de présentation, ainsi qu'entre la page 59 et la page 65 du projet de Règlement, il y a lieu de remplacer « révision à modalités simplifiées n°2 » par « révision allégée n°1 ».

M. MESLIN s'interroge sur la nature de la route au Nord du STECAL.

M. le Maire répond en disant qu'il s'agit d'une route départementale qui ne prévoira pas d'accès vers le centre-équestre.

M. MESLIN confirme qu'il n'y aura pas de possibilité d'accès sur la route départementale.

Mme DANG précise qu'il est souhaitable d'ajouter dans le dernier paragraphe de la page 21 de la note complémentaire au rapport de présentation le mot « habitation ». En effet, l'extension est autorisée seulement pour les bâtiments d'habitation existants. En page 22, pour le secteur Nh de l'article N2, il s'agit de supprimer le mot « nécessaires ». S'ajoute à cela, pour les règles du secteur Nh dans l'article N10, il s'agit de remplacer « à usage d'activité agricole » par « à usage d'activité équestre ».

Mme CASAMAYOR demande conseils auprès des Personnes Publiques Associées concernant la mise en forme préférable du Règlement dans la mesure où les procédures de Modification n°4 et de Révision Allégée n°1 seront conjointement mise en enquête publique.

Mme GIRARD préconise de fondre les modifications provenant de la Modification n°4 et de la Révision Allégée n°1 dans un seul et même Règlement, dans le but que les services instructeurs disposent d'un Règlement de PLU unique après l'approbation de ces deux procédures. Une page introductive au Règlement viendra expliquer cette situation particulière dans le cadre des dossiers d'approbation.

Mme DANG explique qu'il est nécessaire de renvoyer la demande de dérogation à Monsieur le Préfet en complétant l'objet de la Révision Allégée dans l'objet du courrier. Il en va de même pour le courrier à adresser à la CDPENAF.

Mme CASAMAYOR termine en rappelant le calendrier de la fin de la procédure. Un délai maximum de quatre mois est prévu pour recevoir l'avis du Préfet à la suite de la réception du nouveau courrier qui lui sera adressé pour une demande de dérogation de l'article L. 142.4 et L142.5 du Code de l'Urbanisme. La CDPENAF, quant à elle, a un délai maximal de trois mois pour donner son avis.

Ainsi, l'enquête publique pourra être mise en œuvre au plus tard le 16 juillet 2020.

Le commissaire enquêteur ayant déjà été désigné, le bureau d'études UA 64 se chargera de le contacter afin de lui expliquer le contenu des deux procédures en cours d'élaboration.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.



Feuille de présence
Examen conjoint de la Révision Allégée n°1 du PLU de Saint-Médard-de-Mussidan
Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord
13 mars 2020

Objet :
 Présentation du projet aux Personnes Publiques Associées

| Nom | Fonction | Mail | Téléphone | Signature |
|------------------|---|---|----------------------------------|-----------|
| DANG Sylvie | DDT 24 Adjointe Service T.V.I. | sylvie.dang@lorlogne.gouv.fr | 05.53.03.66.25 | |
| GIRARD Evelyne | DDT 24 chargée études chargée mission URBA | evelyn.guarnier@lorlogne.gouv.fr a.puymary@lorlogne.fr | 05.53.45.56.14 06.31.95.60.10 | |
| FLORENTY Rachel | Pour le S'pédad | | 06.73.92.22.41 | |
| REBIÈRE Audrey | Adj. Admin. ccicp | communauté-de-communes @mussidan.fr | 05.53.81.00.88 | |
| MESLIN Nicolas | CA 24 UA Mussidan | n.meslin@lorlogne.fr | 06.38.04.23.87 | |
| CASA HAYON Rymon | Urbaniste UAG | m.casamayor@ua64.fr | 05.33.89.13.00 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Service Aménagement et Développement Durables
Affaire suivie par : Julien BONDUE
Tél : 05 53 45 56 68
Courriel : julien.bondue@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le **08 OCT. 2020**

Le préfet de la Dordogne

à

Madame la présidente
de la Communauté de Communes
Isle & Crempse en Périgord
2 Rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN

Objet : Demande de dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme

Par courrier du 13 mars 2020, vous avez formulé une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT, en application des dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

Cette demande de dérogation s'inscrit dans le cadre de révision à modalités allégées n°1 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan. Cette procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation de des zones UC, UD et la délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

Les évolutions apportées au document d'urbanisme communal sont les suivantes :

- **Grand Barradis** – Parcelles ZN n°35, 36 et 137 – Extension de la zone UC
- **La Paille** – Parcelles ZD n°266, 267, 268 et 270 – Extension de la zone UD
- **Les Chauzeys** – Parcelles ZN n°14 et 90 – Extension de la zone UC
- **La Lande** – Parcelles ZN n°3 – Extension de la zone UC
- **Le Drouillas** – Parcelles L n°109, 110 et 111 – Délimitation d'un STECAL Nh pour le développement du centre équestre « Le Saut des Anges ».

Cette demande de dérogation a été impactée par la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020 adoptée pour faire face à l'épidémie de COVID-19 et par l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période. En application de ces dispositions législatives et réglementaires, la fin du délai d'instruction a été fixée au 24 octobre 2020.



En application des dispositions des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme, la dérogation sollicitée ne peut être accordée qu'après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, de l'établissement public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

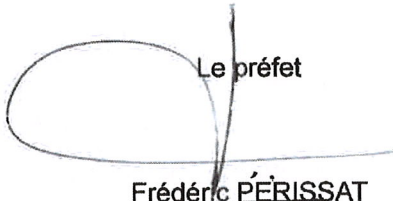
Consulté le 25 juin 2020, le syndicat mixte du SCOT du Pays de l'Isle n'a formulé aucun avis dans le délai de deux mois lui étant imparti. À ce titre, son avis est réputé favorable.

Consultée le 16 juillet 2020, la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers de la Dordogne (CDPENAF) a émis un avis favorable sur votre demande lors de sa séance du 9 septembre 2020.

Il ressort de l'instruction de votre demande de dérogation que les parcelles retenues pour être ouvertes à l'urbanisation ne paraissent pas compromettre la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni la préservation et la remise en bon état fonctionnel des continuités écologiques.

En conséquence, la dérogation sollicitée au titre des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme est **accordée**.

En application des dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, la présente décision et son annexe devront figurer dans le dossier d'enquête publique afin d'informer la population concernée et le commissaire enquêteur.


Le préfet
Frédéric PÉRISSAT

Voies et délais de recours

En application de la législation en vigueur relative aux délais et voies de recours, la présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Le cas échéant, ce recours devra être introduit par voie recommandée avec demande d'accusé de réception:

- soit un recours gracieux adressé à Monsieur le Préfet de la Dordogne - DDI, Cité Administrative – 24024 PÉRIGUEUX CEDEX.
- soit un recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75008 PARIS.
- soit un recours contentieux en saisissant le Tribunal Administratif – 9, rue Tastet – CS 21490 – 33063 BORDEAUX CEDEX ;

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'Administration pendant deux mois.

Service Economie des Territoires Agriculture et Forêt
Gestion de l'Espace Rural
Affaire suivie par : Céline Laplagne
Tél : 05 53 45 56 88
Courriel : celine.laplagne@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le 19 OCT. 2020

Le directeur départemental des territoires

à

Madame la présidente
de la Communauté de Communes
Isle & Crempse en Périgord
2 Rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN

Objet : Avis de la commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 09 septembre 2020.

Vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) dans le cadre de la révision à modalités allégées n°1 du PLU de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan.

Le projet de délimitation d'un STECAL est situé au lieu dit :

- **Le Drouillas** – Parcelles L n°109, 110 et 111 – Délimitation d'un STECAL Nh pour le développement du centre équestre « Le Saut des Anges ».

La CDPENAF du 09 septembre 2020 a émis un avis favorable à cette délimitation de STECAL avec les prescriptions suivantes :

- prise en compte dans le règlement du PLU de la nécessité agricole des parcelles concernées.
- le risque incendie et l'obligation de débroussaillage devront être rappelés au porteur de projet et pris en compte pour l'instruction du permis de construire.

Pour Le Préfet,
Le Directeur départemental des territoires

Pour le directeur départemental des territoires,
La directrice adjointe,


Virginie AUDIGE





Coulounieix-Chamiers, le 4 mai 2020

Communauté de Communes Isle Crempse en Périgord
Madame la Présidente
Marie-Rose VEYSSIERE
2 rue du Périgord
24400 MUSSIDAN

DP/PS/20-55

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 11 Mars 2020, vous avez sollicité l'avis du Président du SCoT sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs du PLU de la commune de St Médard de Mussidan.

Le SCoT est à ce jour en cours d'élaboration et n'a à ce jour pas été approuvé ; il ne revêt donc pour l'heure pas de dimension opposable aux PLU et PLUi des communes du territoire du Pays de l'Isle en Périgord.

Il n'est donc pas possible de remettre un avis quant au projet de révision allégée du PLU de St Médard de Mussidan.

Toutefois, je vous rappelle les principes qui ont guidé l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT ; ceux-ci ont pour but de concilier :

- aménagement du territoire,
 - développement de son économie,
- et
- qualité urbaine et paysagère,
 - impératifs d'une transition énergétique et écologique.

Vous souhaitant la meilleure réussite possible de vos projets, je vous prie de bien vouloir agréer mes respectueuses salutations.

Bien cordialement



Le Président,
Pascal DEGUILHEM



**Département
Dynamiques
environnementales
et foncières**

Tél. 05 53 45 47 85

Siège Social

Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers

Adresse postale

CS 10250
24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 35 88 88
accueil@dordogne.chambagri.fr

Coulounieix-Chamiers, le 29 avril 2020

**Madame VEYSSIERE
Communauté de Communes ISLE &
CREMPSE EN PERIGORD
Place Woodbridge
24400 MUSSIDAN**

Réf : NCV/SL/NL

Dossier suivi par Sandra LAVAUD
Tél. : 05.53.45.47.85

Objet : Révision allégée N°1 du PLU de ST MEDARD DE MUSSIDAN

Copie à :

Mme V. BOUSQUET : DDT-SUHC
Mme A. CHUNIAUD : DDT Sce Territorial-
M. BONDUE : DDT-SCAT
Mme C. DELRIEUX – DDT

Madame la Présidente,

Vous nous avez transmis pour avis la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT MEDARD DE MUSSIDAN le 5 mars 2020 et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes :

Cette révision allégée porte sur plusieurs objets. Tout d'abord, en ce qui concerne les quatre corrections de tracé des zones UC et UD, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler.

Ensuite, cette révision allégée porte également sur la création du STECAL (Nh) au lieu-dit « Le Drouillas » pour reconnaître et permettre l'évolution d'une activité de loisirs existante (centre équestre du Saut des Anges), sans remise en cause du PADD. Nous sommes favorables à la création de ce STECAL, cependant nous avons une remarque concernant le règlement qui s'y applique. Cette révision allégée propose le règlement suivant pour ce STECAL : « les hauteurs des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure ne peut excéder 11 mètres ».

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 03/01/1924

Siret 182 400 010 00 191

APE 9411

www.dordogne.chambagri.fr

Pour des raisons techniques, nous demandons à ce que la hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne soit pas réglementée. En effet, les centres équestres ont souvent besoin de bâtiments agricoles hauts et volumineux pour assurer leur activité. Ainsi, limiter leur hauteur à seulement 11 mètres pourrait se révéler problématique pour le développement futur de ce centre équestre.

Enfin, nous vous saurions gré de bien vouloir nous transmettre sous format CD.Rom la version exécutoire du PLU de la commune.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Le Président,



J. Ph. GRANGER



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 révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan (24)

N° MRAe 2020DKNA20

dossier KPP-2019-9195

**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, du 17 avril 2018 et des 30 avril, 11 juillet et 26 septembre 2019 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 16 octobre 2019 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 Isle et Crempse en Périgord, reçue le 20 novembre 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 révision allégée n°1 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 10 décembre 2019 ;

Considérant que la communauté de communes Isle et Crempse en Périgord, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à une révision allégée n°1 du 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 révision allégée n°1 a pour objet :

- de décaler les limites de la zone constructible au droit d'habitations existantes pour permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes ;
- de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nh au lieu-dit « Le Drouillas » afin de permettre l'évolution d'une activité de loisir existante au centre équestre du Saut des anges ;
- de réduire une zone UD située au lieu-dit « Paricot » au profit d'une zone agricole A pour y permettre la réalisation d'un hangar de stockage agricole.

Considérant que la modification des limites de la zone constructible s'apparente à une erreur matérielle du règlement écrit du PLU en vigueur pour quatre ensembles bâtis bien identifiés ;

Considérant que la création du STECAL et que le classement en zone agricole concernent des activités déjà existantes ;

Considérant que les secteurs concernés par la révision allégée n°1 sont anthropisés et 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 le projet de révision allégée n°1 ne modifie pas l'économie générale du PLU ;

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 révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Médard-de-Mussidan présenté par la communauté de communes 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 révision allégée n°1 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 17 janvier 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
la membre permanente déléguée

Signé

Bernadette MILHÈRES

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.