

## DÉLIBÉRATION DE\_2023\_028

L'an deux mille vingt-trois et le dix-neuf juin, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson dûment convoqué s'est réuni à 18 heures 30, en session ordinaire à la SALLE DES FÊTES DE SAINT RÉMY SUR LIDOIRE sous la Présidence de Thierry BOIDÉ.

Date de convocation : 13 juin 2023

Présents : Serge FOURCAUD, Ghislain PANTAROTTO, Michel FRICHOU, Marcel LESBÉGUERIES, Didier MOREAU, Hélène DONADIER, Jean-Luc FAVRETTO, Marie-Catherine ROHOF, Christophe MARCETEAU, Christian SCALIGER, Christian GALLOT, Annie MAIGRE, Éric REY, Jean-Louis REY, Thierry BOIDÉ, Marc GRANDY, Jocelyne ARSIGNY, Cyril BARDE, Éric FRÉTILLÈRE, Dominique IBERTO, Jean-Pierre CHAUMARD, Gilbert DE MIRAS, Lucette MOUTREUIL, Gilles TAVERSON, Yves JACQUELIN

Pouvoirs : Georges MADELAINE par Christophe MARCETEAU, Karine LEY par Christian GALLOT, Magalie LEPLET par Gilles TAVERSON

Secrétaire : Hélène DONADIER

Membres en exercice : 32 Présents : 25 Votants : 28 Abstentions : 0 Contre : 0 Pour : 28

### OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUI

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et L. 153-47 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal valant SCOT approuvé le 27 septembre 2018 ;

Vu la transmission du projet de modification aux personnes publiques ;

Vu l'avis du Président mettant à la disposition du public le projet de modification simplifiée du PLUI ;

Monsieur le Président rappelle les raisons qui ont conduit la Communauté de Communes à engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant SCOT :

- Modification de certains points du règlement écrit
- Suppressions ou ajouts d'emplacements réservés
- Ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N
- Créations de divers secteurs de STECAL (projets touristiques en particulier)
- Modifications ponctuelles de zonage relevant d'une modification ;

Monsieur le Président rappelle au conseil communautaire les conditions dans lesquelles s'est déroulée la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du PLUI.

La mise à disposition a eu lieu du 30/01/2023 au 03/03/2023.

L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures pendant lesquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations a été publié en caractères apparents dans le journal Sud-Ouest le jeudi 19 janvier 2023 et

affiché en mairie. L'avis a été publié 11 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Monsieur le Président présente les observations émises par le public, les associations et les autres personnes et les modalités de leur prise en compte (tableau annexé) :

- 5 observations du public ont été portées au registre. Les 2 demandes relatives à la modification simplifiée (demandes 3 et 4) ont été intégrées.
- Concernant les observations des PPA (tableau annexé) :
  - Les remarques concernant la présentation du rapport de présentation ont été prises en compte.
  - La DDT a notifié que plusieurs points de la modification simplifiée relevaient d'une procédure de modification classique. Ils ont été retirés de la modification et seront repris dans une modification classique de droit commun ;
  - D'autres points concernant les STECAL ont fait l'objet de compléments d'information et / ou de justifications permettant de proposer le maintien du projet.
  - Enfin 3 demandes ont été retirées afin de suivre l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.

Considérant que la modification simplifiée du PLUI, telle qu'elle est présentée au Conseil Communautaire, est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

**Et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide d'approuver le projet de modification simplifiée du PLUI tel qu'il est annexé à la présente.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairies pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Le présent acte devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au préfet.

Le dossier modifié est tenu à la disposition du public.

Le Président,  
Thierry BOIDÉ

## DÉLIBÉRATION DE\_2023\_028A

L'an deux mille vingt-trois et le dix-neuf juin, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Montagne Montravel et Gurson dûment convoqué s'est réuni à 18 heures 30, en session ordinaire à la SALLE DES FÊTES DE SAINT RÉMY SUR LIDOIRE sous la Présidence de Thierry BOIDÉ.

Date de convocation : 13 juin 2023

Présents : Serge FOURCAUD, Ghislain PANTAROTTO, Michel FRICHOU, Marcel LESBÉGUERIES, Didier MOREAU, Hélène DONADIER, Jean-Luc FAVRETTO, Marie-Catherine ROHOF, Christophe MARCETEAU, Christian SCALIGER, Christian GALLOT, Annie MAIGRE, Éric REY, Jean-Louis REY, Thierry BOIDÉ, Marc GRANDY, Jocelyne ARSIGNY, Cyril BARDE, Éric FRÉTILLÈRE, Dominique IBERTO, Jean-Pierre CHAUMARD, Gilbert DE MIRAS, Lucette MOUTREUIL, Gilles TAVERSON, Yves JACQUELIN

Pouvoirs : Georges MADELAINE par Christophe MARCETEAU, Karine LEY par Christian GALLOT, Magalie LEPLET par Gilles TAVERSON

Secrétaire : Hélène DONADIER

Membres en exercice : 32 Présents : 25 Votants : 28 Abstentions : 0 Contre : 0 Pour : 28

**OBJET : ANNEXES DE 2023-028**



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n° 1



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

**Avril 2023**

SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023  
024-200034197-20230619-DE\_2023\_028A-DE

Cabinet NOEL – GERA

SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023  
024-200034197-20230619-DE\_2023\_028A-DE

Cabinet NOEL – GERA

# SOMMAIRE

<b>I. NOTE LIMINAIRE</b>	<b>5</b>
I.1. Objet de la modification simplifiée	5
I.2. La procédure de modification simplifiée	8
I.3. Le Contexte intercommunal	9
<b>II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>15</b>
<b>III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi</b>	<b>18</b>
III.1. Suppressions d’emplacements réservés (ER)	18
III.2. Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) à vocation de tourisme et loisirs	20
III.2.1. Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThl – 0,19 ha	23
III.2.2. Montazeau – zone NThl – 0,28 ha	29
III.2.3. Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha	36
III.2.4. Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha	42
III.2.5. Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha	49
III.2.6. Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine - Secteur de zone Ny – 0,17 ha	56
III.2.7. Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThl	62
III.3. Modifications mineures du zonage	63
III.3.1. Lamothe-Montravel – Passage de zone N en zone Ng	64
III.3.2. Passage de N en Ne Villefranche-de-Lonchat	65
III.3.3. Passage de NTh et NThl en NTh1 Villefranche-de-Lonchat	65
III.3.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)	66
III.3.5. Passage de UBa en UY à Montcaret	67
III.4. Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N	68
III.5. Modification du règlement	70
III.5.1. Dispositions générales – Intégration de la prescription L.151-23 pour la préservation d’éléments pour des motifs d’ordre écologique	70
III.5.2. Zone UE - caractère de la zone	70
III.5.3. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	71
III.5.4. Section 2 – Conditions de l'occupation du sol - Article 11 – Aspect extérieur	75
<b>IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>77</b>
IV.1. Suppression d’emplacements réservés	77
IV.2. Evolution ou création de STECAL	77
IV.2.1. Création secteur NThl « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson	77
IV.2.2. Création secteur NThl à Montazeau	79
IV.2.3. Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps	81

IV.2.4.	Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines _____	84
IV.2.5.	Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines _____	86
IV.2.6.	Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps _____	88
IV.2.7.	Création secteur NThI à Saint-Antoine-de-Breuilh _____	90
<b>IV.3.</b>	<b>Autres évolutions mineures du règlement graphique _____</b>	<b>90</b>
<b>IV.4.</b>	<b>Ajout de changements de destination _____</b>	<b>91</b>
<b>IV.5.</b>	<b>Evolutions du règlement écrit _____</b>	<b>91</b>
<b>IV.6.</b>	<b>Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification _____</b>	<b>93</b>
<b>V.</b>	<b>FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE _____</b>	<b>93</b>
<b>VI.</b>	<b>COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE _____</b>	<b>94</b>
<b>VII.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE _____</b>	<b>94</b>

## I. NOTE LIMINAIRE

### I.1. Objet de la modification simplifiée

La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson a approuvé par délibération en date du 27 septembre 2018 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant SCOT.

Depuis l'approbation du PLUi, la collectivité a pu avoir un premier retour d'expériences sur son document de planification territoriale. Des erreurs matérielles ont été identifiées et quelques points du règlement d'urbanisme sont à adapter.

De plus, des nouvelles demandes, pouvant s'intégrer dans une procédure de modification simplifiée, ont été formulées.

La communauté de communes a ainsi engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi.

**La modification simplifiée n° 1 a pour objets :**

- la création ou la modification de **STECAL (projets touristiques)**
- des modifications mineures du zonage
- la suppression d'emplacements réservés (ER)
- des ajouts d'identification de bâtiments pour un changement de destination
- des rectifications du règlement

**Les demandes ont fait l'objet d'une consultation des PPA et d'un passage en CDPENAF le 02/10/2022 (voir annexes).**

La mise à disposition au public a eu lieu du 30/01/2023 au 3/03/2023. **Des demandes ont été intégrées à la modification.**

Les modifications apportées commune par commune sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Suppression d'emplacement réservé (ER)	Suppression des ER n°6 et n°10	Lamothe-Montravel
	Suppression de l'ER n°1	Saint-Martin-de-Gurson
	Suppression de l'ER n°4	Vélines
	Suppression des ER n°3, n°4 et n°5	Villefranche-de-Lonchat
Création/modification de STECAL	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	Carsac-de-Gurson
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
	Changement de zonage de NP en NThl : (gîte et activité touristique en activité)	Saint-Antoine-de-Breuilh
	Grand Jar : modification du zonage de N en NTh parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint-Géraud-de-Corps
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélines
	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	
Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de N en Ne parcelle C 2924 (extension du zonage lié au parc public existant)	Villefranche-de-Lonchat
	Passage des secteurs NTh et NThl en NTh1	
	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel
	Modification du zonage de UE en UB parcelle E 2581	Saint-Martin-de-Gurson
	Modification du zonage de UE en UBa parcelles AH 217 ; 220 ; 334-335	Saint-Antoine-de-Breuilh
	Modification du zonage, de UBa en UY parcelle AV 55	Montcaret
Ajout de changements de destination	Intégration de 38 nouveaux changements de destination	Bonneville, Lamothe-Montravel, Montcaret, Nastringues, Saint-Antoine-de-Breuilh, Saint-Martin-de-Gurçon, Saint-Méard-de-Gurçon et Villefranche-de-Lonchat.
Corrections du règlement écrit	Certaines dispositions réglementaires en vigueur nécessitent précisions ou meilleure adaptation après 3 ans d'instruction	Toutes les communes

A noter que certaines demandes présentées n'ont pas été retenues après l'avis des PPA et de la CDPENAF :

Type d'objet	Objet de l'évolution et <i>motif du retrait</i>	Territoire concerné
Création/ modification de STECAL	Brandeau Sud : modification du zonage de N en NThI sur parcelle B 739 (installation de 2 roulotte) <i>Défavorable à l'unanimité en raison du risque incendie</i>	Carsac-de-Gurson
	Modification du zonage de NT en NTh parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement) <i>Défavorable à l'unanimité en raison du risque incendie</i>	Saint-Rémy
Corrections du règlement écrit	Annexes à 30 mètres au lieu de 20 mètres <i>Modification apportée qui va au-delà des seuils préconisés par la CDPENAF</i>	Toutes les communes

D'autres demandes vont faire l'objet d'une procédure de modification d'ordre commun, plus adaptée à la nature de la demande.

Type d'objet	Objet de l'évolution	Territoire concerné
Création d'emplacement réservé (ER)	Création ER parcelle A 393 (pour voirie) en remplacement de l'ER n°2 (supprimé)	Carsac-de-Gurson
	Ajout d'un ER parcelle B 577 (création parking)	Saint-Seurin-de-Prats
	Ajout d'un ER parcelle AB 235 (création parking et espace public)	Nastringues
	Remise en place de l'ER n°6 (élargissement et sécurisation voirie) : ER existant dans le PLUi approuvé qui n'a pas été acquis au moment d'une première vente – la commune souhaite le remettre.	Saint-Vivien
	Ajout d'un ER parcelle AB 176 (bâche incendie)	
Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851-2853 ; 2889-2896	Villefranche-de-Lonchat
	Inversion des zones 1AUb et 2AU dans le bourg	Saint-Vivien

## I.2. La procédure de modification simplifiée

### Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

« ... Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] l'établissement de coopération intercommunal décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

#### (Modification de droit commun)

### Article L153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :

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

#### (Modification simplifiée -Articles L153-45 à L153-48)

### Article L153-45 du code de l'Urbanisme :

**La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :**

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Article L153-47 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

**Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes**, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

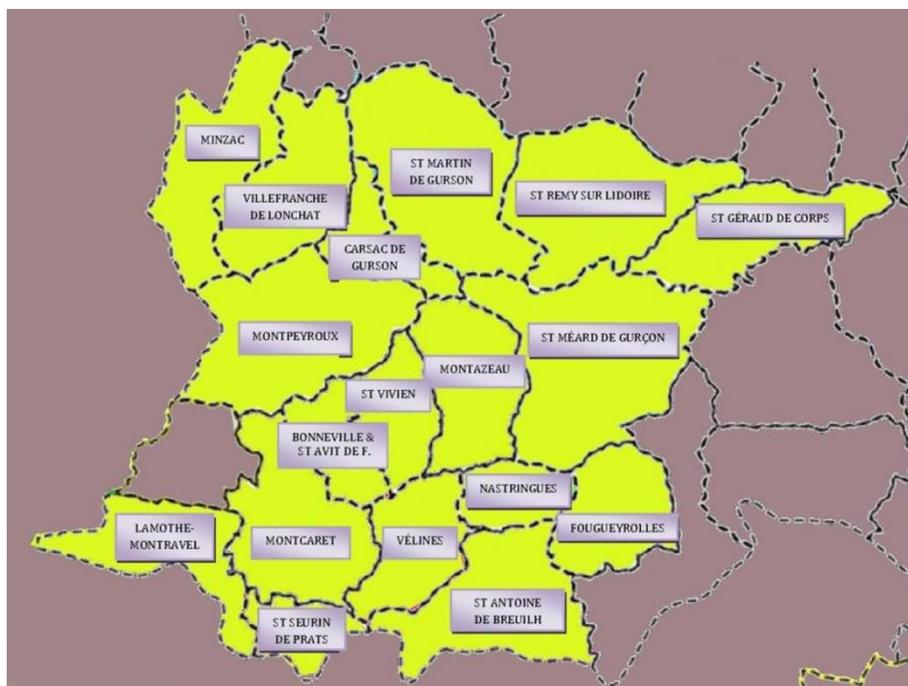
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### Article L153-48 du code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### I.3. Le Contexte intercommunal

La Communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson, créée en Janvier 2013, forme une communauté de 18 communes (environ 26000 hectares et un peu plus de 12000 habitants en 2019).



Elle se trouve en limite Sud-Ouest du département de la Dordogne, et géographiquement « enserrée » dans le département de la Gironde qui l'encadre à l'Ouest et au Sud.

Elle est ainsi positionnée à l'articulation de deux départements et des deux pôles, Libourne et Bergerac (25 et 30 kilomètres).



SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023

Le territoire de Montaigne, Montravel et Gurson bénéficie d'un accès facile et rapide aux polarités régionales.

La RD 936, axe majeur Ouest-Est entre Bordeaux et Bergerac, parcourt la partie Sud du territoire Elle dessert ainsi, outre Bergerac, les pôles périphériques au territoire, constitués par Libourne, Castillon la Bataille et Sainte-Foy-la-Grande et conditionne le développement urbain et économique de la plaine.

La RD 708 constitue le principal axe Nord-Sud du territoire et forme l'axe principal de liaison à l'A.89 au Nord (échangeur n°12 de Montpon). Elle constitue pour le territoire de la communauté, une porte d'entrée, par le Nord.

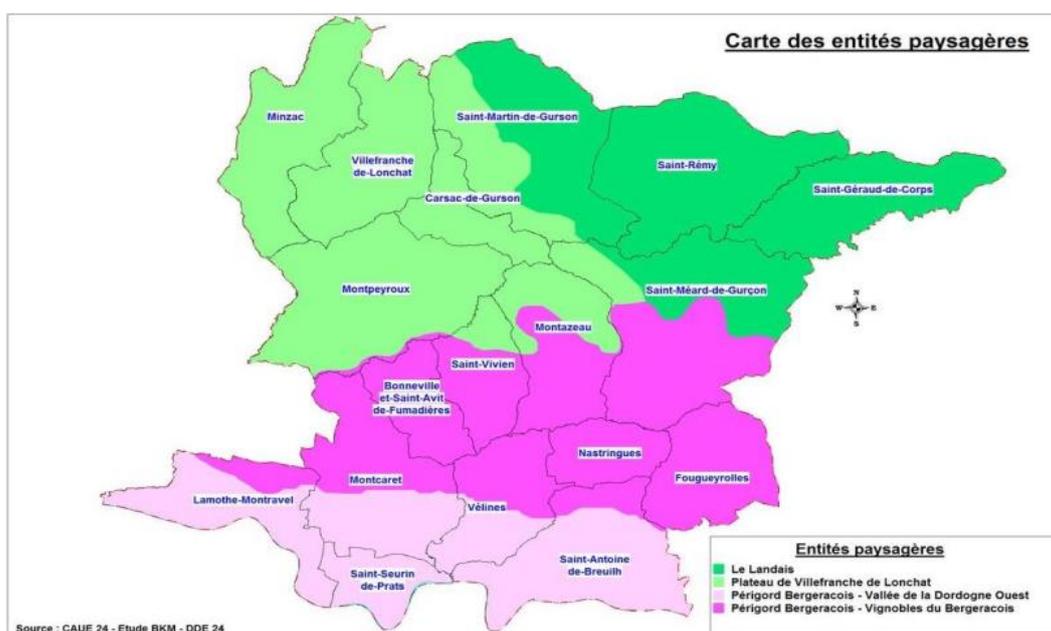
Le territoire bénéficie par ailleurs de la présence de la **voie ferrée Bordeaux-Bergerac**, qui permet d'envisager un report modal vers le rail, avec une amélioration de la section de ligne Libourne-Bergerac.

La ligne Bordeaux Périgueux est également à 10-20 min de voiture des communes du Nord de la communauté de communes. Elle s'arrête aux gares des communes voisines de Coutras, St-Seurin-sur-l'Isle et Montpon.

## Paysage, identité du territoire

Bordé par la Dordogne en partie Sud, le territoire intercommunal se caractérise de fait par deux grandes entités naturelles :

- La vallée de la Dordogne, marquée par une agriculture riche et le caractère inondable de son territoire ;
- La zone de coteaux, plus rurale, qui présente également une activité agricole riche avec la présence du vignoble du Bergeracois (Bergerac, Montravel).



Sur le coteau, les communes du canton de Villefranche-de-Lonchat forment un ensemble plus rural et boisé.

**D'un point de vue patrimonial**, la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson possède un patrimoine riche, issu d'une longue histoire, et diversifié : architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux anciens, églises, châteaux et manoirs, patrimoine lié à la viticulture, petit patrimoine rural, patrimoine végétal.

Elle comporte plusieurs sites protégés ou inventoriés en raison de leurs qualités paysagères, historiques ou architecturales : la **bastide de Villefranche-de-Lonchat (la bastide et ses abords)**, le **Château et parc de Montpeyroux**.

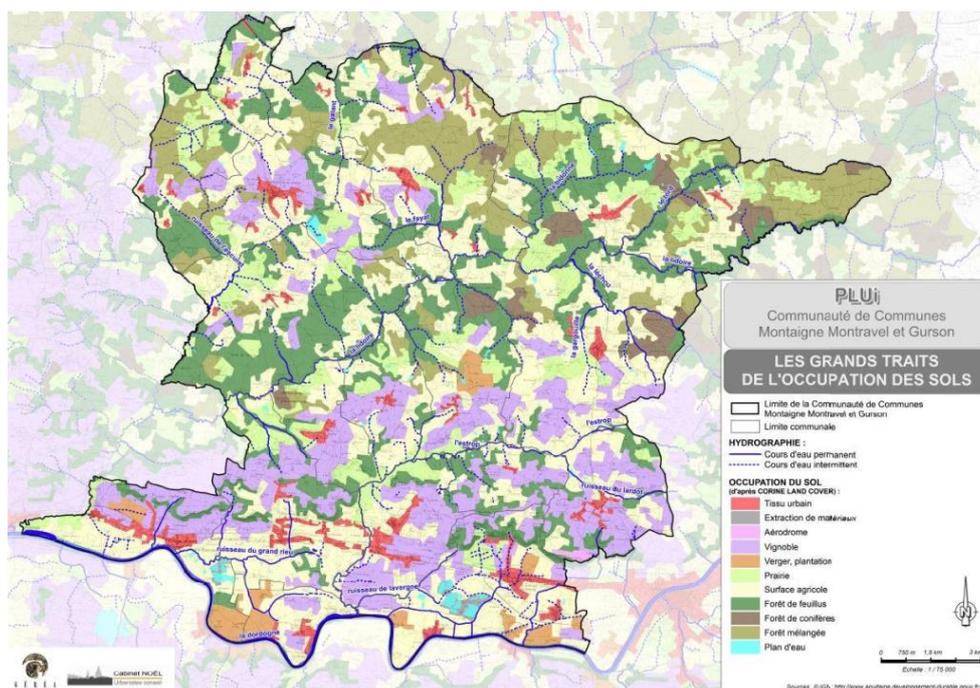
Une vingtaine d'éléments de patrimoine (et le site gallo-romain de Montcaret) font l'objet d'une protection au titre des **monuments historiques (classement ou inscription)**.

**Un paysage diversifié, un patrimoine bâti local, associé au vin et à la gastronomie, confèrent au secteur un atout touristique indéniable.**

## Environnement, biodiversité

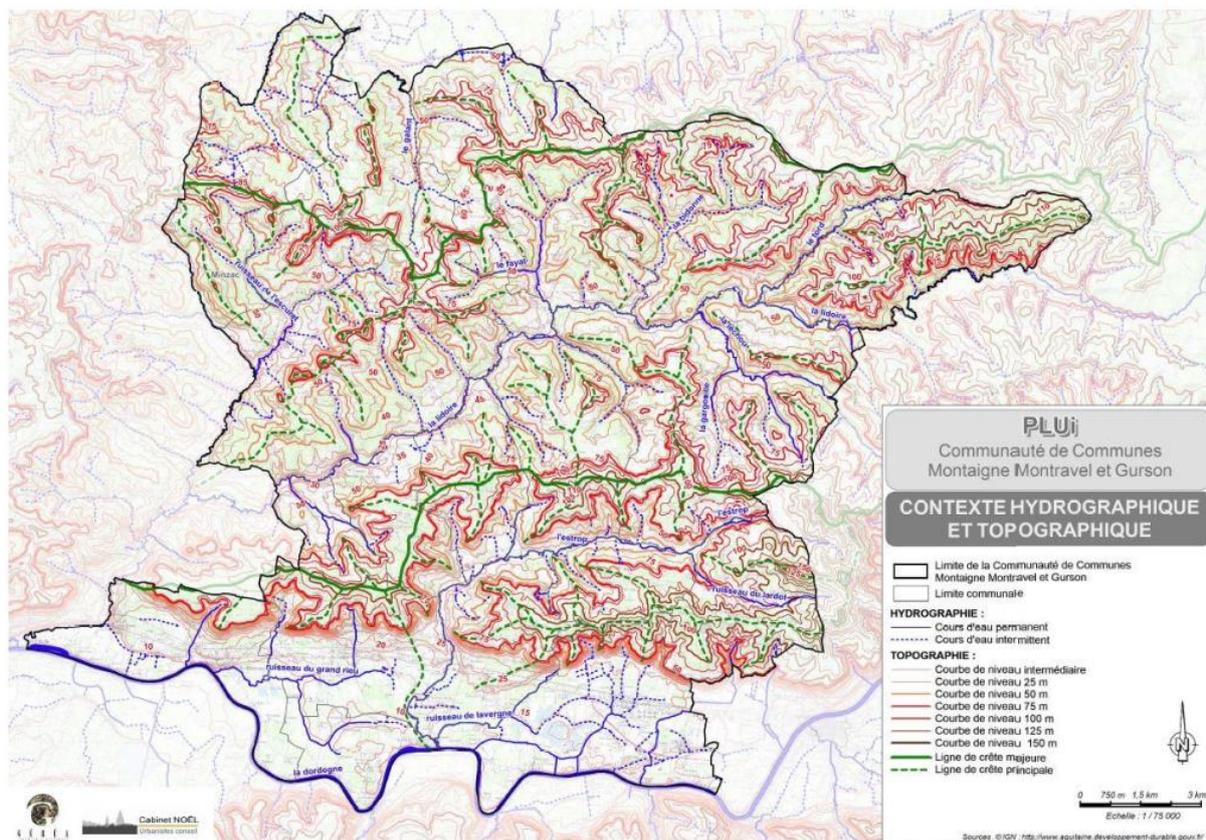
**Le caractère rural marque fortement le territoire.** Il y domine la polyculture et l'élevage, mais également le vignoble et les vergers. La forêt est très présente, avec environ le tiers du territoire boisé, soit environ 9 200 ha.

La vallée de la Dordogne, et sa plaine alluviale, propices à de nombreuses cultures, présente une imbrication de parcelles destinées à la culture céréalière, au maraîchage, au tabac, aux vergers et à la vigne.



**Le réseau hydrographique** est marqué par la présence de la Dordogne, mais aussi un réseau secondaire, réseau de la Lidoire et de ses nombreux affluents, l'Estrop, Le Galant.

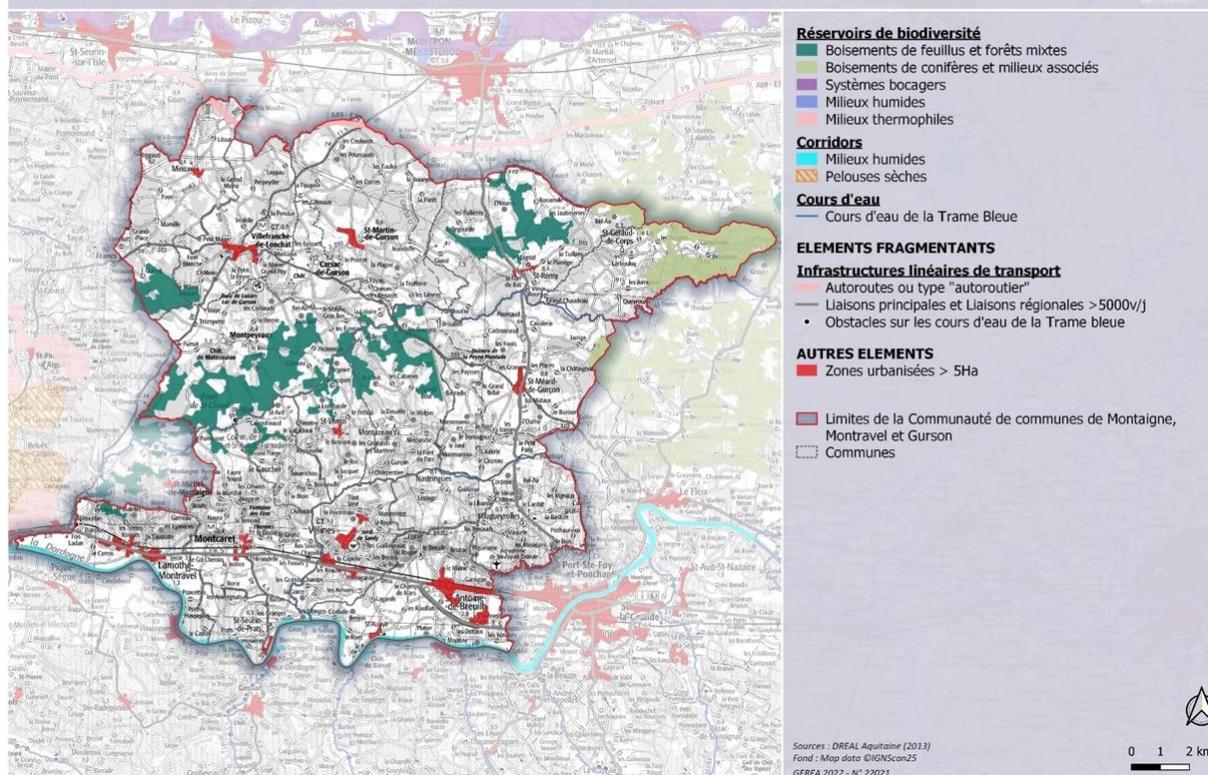
**Les zones humides** concernent principalement la vallée de la Dordogne (anciens chenaux), les vallées des cours d'eau et de leurs affluents, des prairies ou de boisements humides.



**Concernant le risque inondation**, la Communauté dispose d'un plan de prévention, PPRi rivière Dordogne.

Le territoire de la Communauté de Communes Montaigne Montravel et Gurson est recouvert par un ensemble de **réservoirs de biodiversité** (Boisements de feuillus et forêts mixtes « Forêt de Saint-Cloud et vallée de la Lidoire », Boisements de conifères et milieux associés « Massif du Landais ») ; et **corridors écologiques** (Milieux humides associés à la Dordogne) d'échelle régionale.

## Continuités écologiques régionales - État des lieux des continuités écologiques régionales en ex-Aquitaine



Le territoire présente des milieux écologiques de qualité.

La Dordogne et ses berges font l'objet d'un classement en zone Natura 2000) et le territoire de la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson est intégralement concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère du bassin de la Dordogne**.

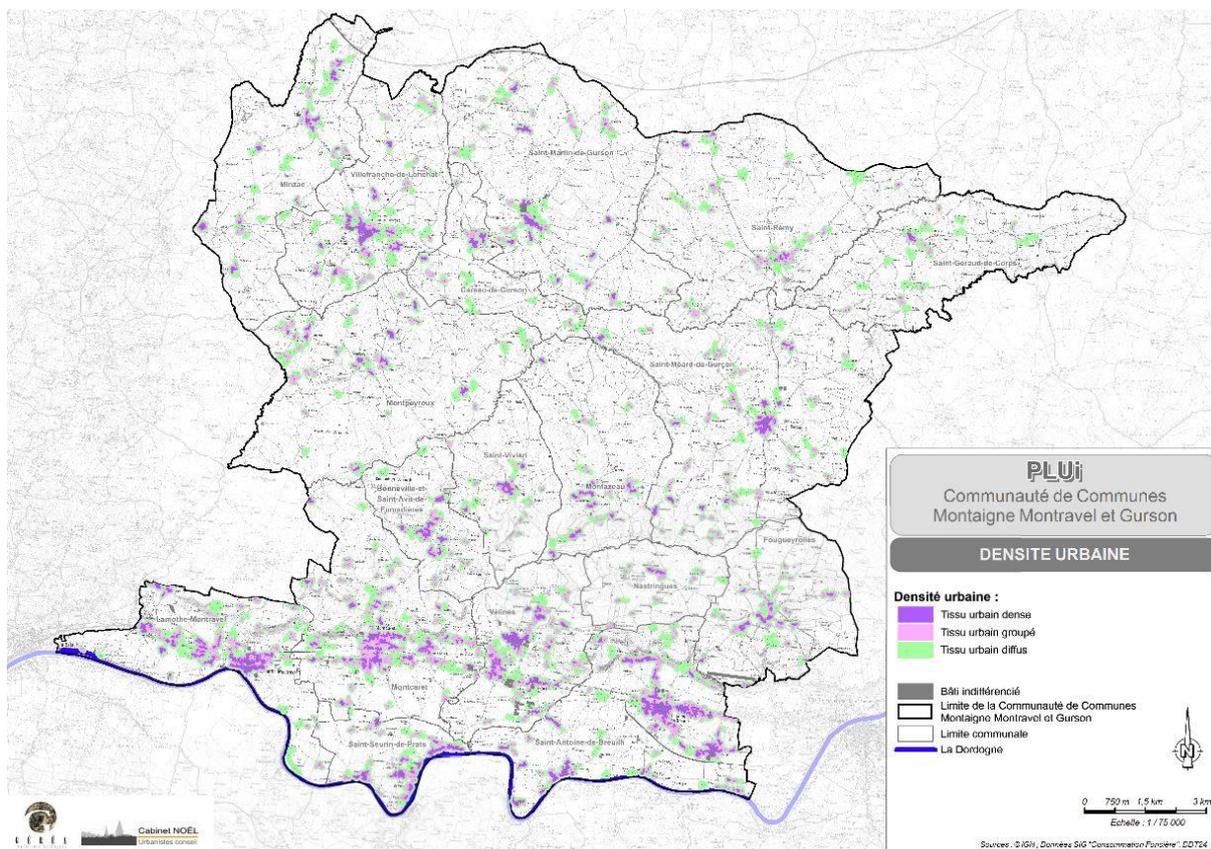
A noter également **diverses** Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de **types 1 et 2** concernant La Dordogne.

### Développement urbain et démographique

La structure urbaine est assez peu dense et présente une trame multi polaire.

**Les quatre communes les plus importantes** du territoire sont situées sur la RD.936, axe économique structurant : d'Est en Ouest, Saint Antoine de Breuilh (environ 2000 habitants), Vélines, Montcaret, et Lamothe-Montravel (entre 1000 et 1400 habitants), qui **comptabilisent près de la moitié de la population du territoire**.

**Le territoire présente une deuxième « centralité », Villefranche de Lonchat**, avec près de 1 000 habitants.



La Communauté de communes a présenté sur la période 2000-2010, **une dynamique démographique importante**. Le taux annuel de variation de la population, de l'ordre de 0,9%, était ainsi similaire à celui enregistré sur le territoire du Pays du Libournais et très nettement supérieur à celui enregistré sur le territoire du SCOT du Bergeracois (de l'ordre du double). Un tassement assez net est enregistré dans la période récente.

Le territoire bénéficie d'un bon niveau d'équipement des principaux pôles, qui bénéficie à l'ensemble du territoire.

## Développement économique

**Au plan économique**, un équilibre des secteurs économiques rend le territoire moins sensible aux aléas.

**Les secteurs primaire (agriculture)** et secondaire, sont bien représentés et permettent de rééquilibrer leur part relative au regard du tertiaire (respectivement 1/4, 1/4 et la moitié).

**L'activité agricole** présente une production diversifiée, de qualité, (viticulture, polyculture et polyélevage, vergers et cultures sous serres), qui tient une place prépondérante sur le territoire, avec près de 40% de la surface du territoire en SAUé (environ 9500 ha).

L'ensemble des communes, hors St Géraud de Corps, bénéficie d'une appellation AOC « Bergerac », et, pour 60% d'entre elles, AOC « Montravel ».

La viticulture représentait en 2015, avec 2100 ha, un peu plus du quart de la SAU, pour 187 exploitants).

L'élevage est encore bien implanté sur les communes Nord du territoire.

Les cultures spécialisées : arboriculture, maraichage, horticulture et serriculture, La plaine, à haute valeur ajoutée.

### **Les zones d'activités économiques et les activités**

La RD 936 concentre les zones à vocation d'activités et constitue un axe majeur au plan économique. Le territoire s'est doté en complément d'une ZAE sur l'axe Nord-Sud RD.708.

Deux entreprises industrielles importantes pourvoyeuses d'emplois sont présentes : la fromagerie des Chaumes (Saint-Antoine-de-Breuilh), une usine d'embouteillage du groupe Cristalline (Saint-Martin-de-Gurson).

L'artisanat revêt, en particulier pour les communes de petite taille, une réelle importance en termes de dynamique communale et d'emplois. Il est relativement riche est présent sur l'ensemble des communes.

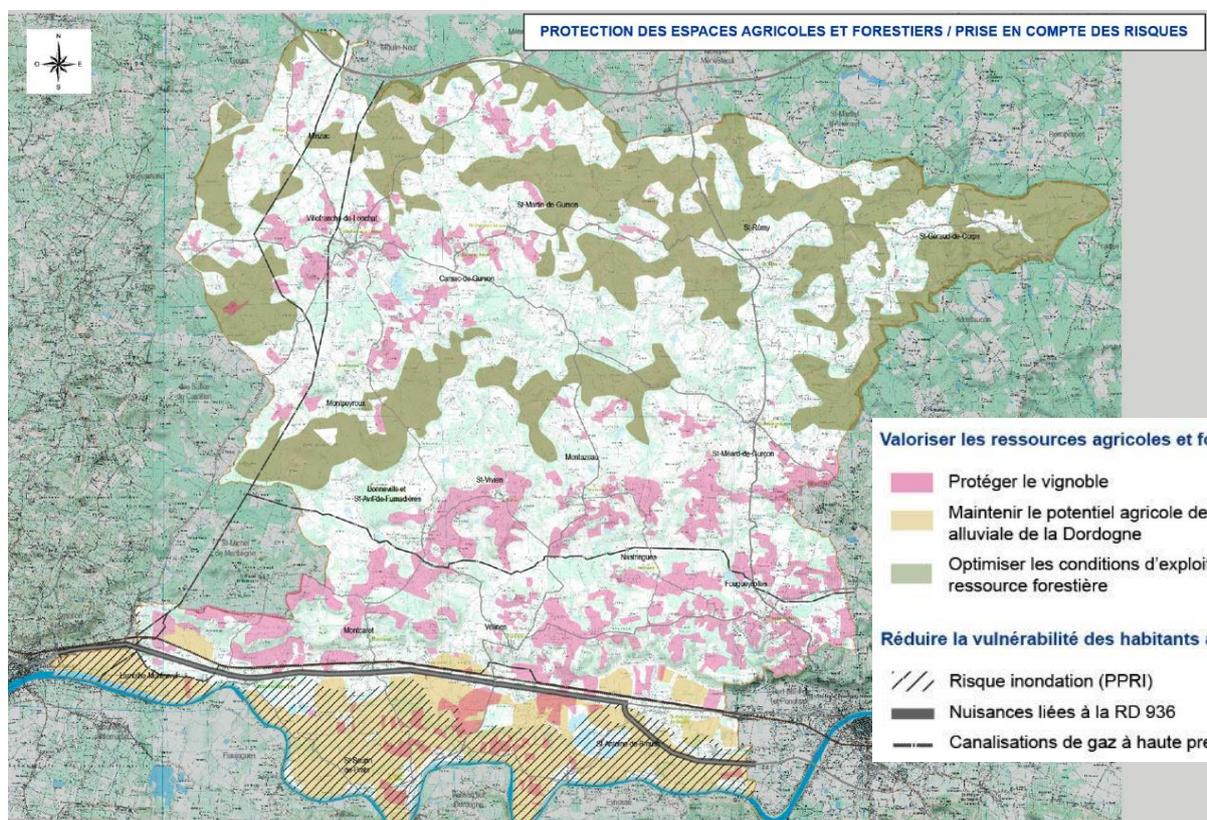
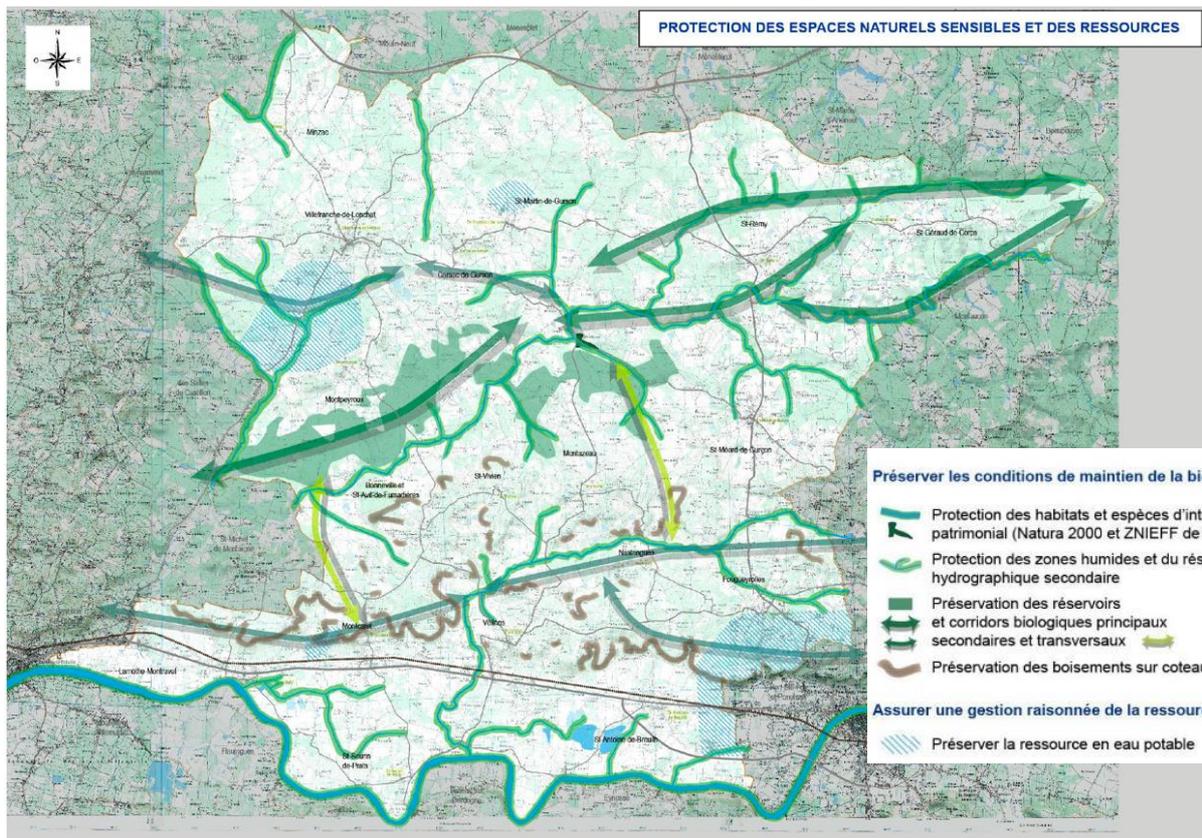
La sphère commerciale se trouve concentrée sur les communes de l'axe RD.936 et sur le bourg de Villefranche-de-Lonchat, avec une palette de commerces et services assez large. Des commerces multifonctions sont implantés sur certains petits bourgs à l'initiative des communes.

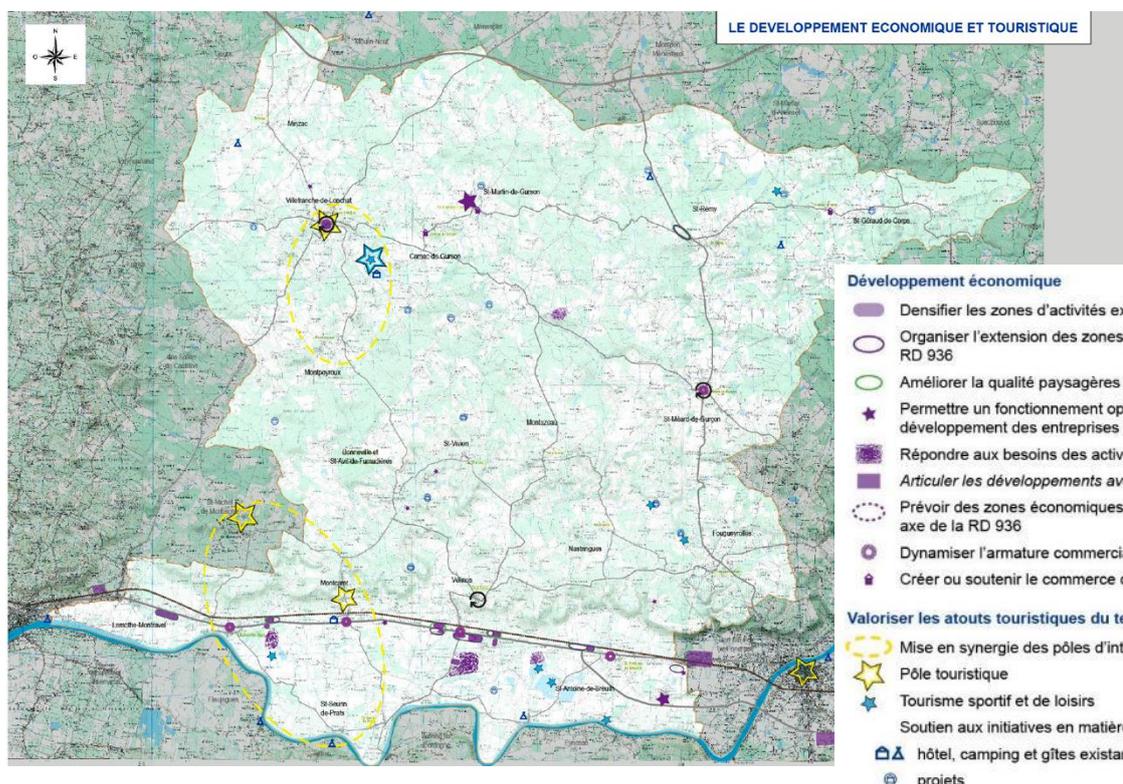
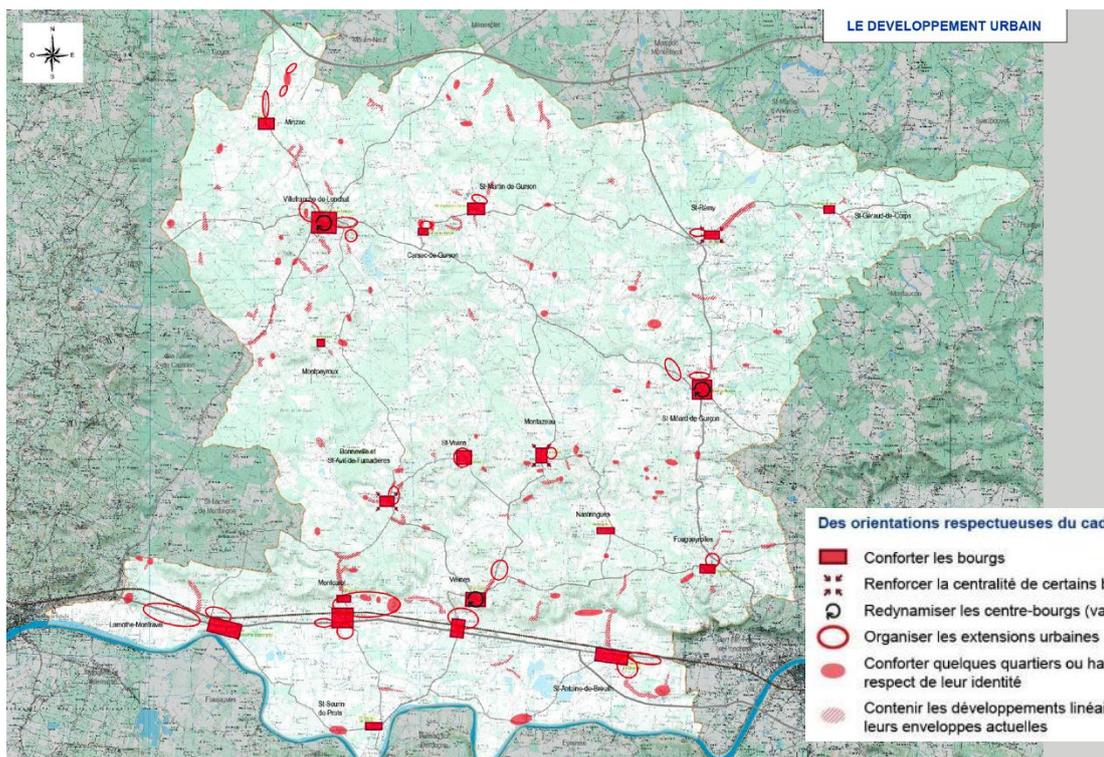
A noter d'importantes carrières, dans la zone de plaine pour lesquelles les restitutions des sites après fermeture sont programmées. De nouveaux projets sont à venir.

## **II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD**

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi s'articulent dans le cadre de 5 chapitres :

- **La communauté de communes de Montaigne, Montravel et Gurson : une inscription dans un cadre territorial élargi**
- **La protection et mise en valeur des ressources**
- **L'attractivité résidentielle : un équilibre entre les différents bassins de vie**
- **Le développement urbain : des orientations respectueuses du cadre de vie**
- **Les orientations du développement économique**





**Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification simplifiée engagée.**

### III. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi

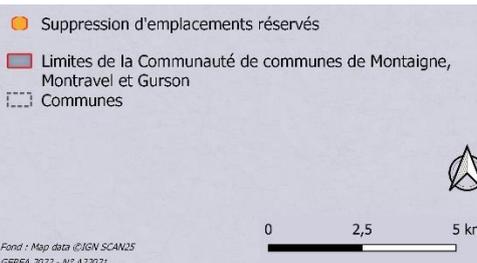
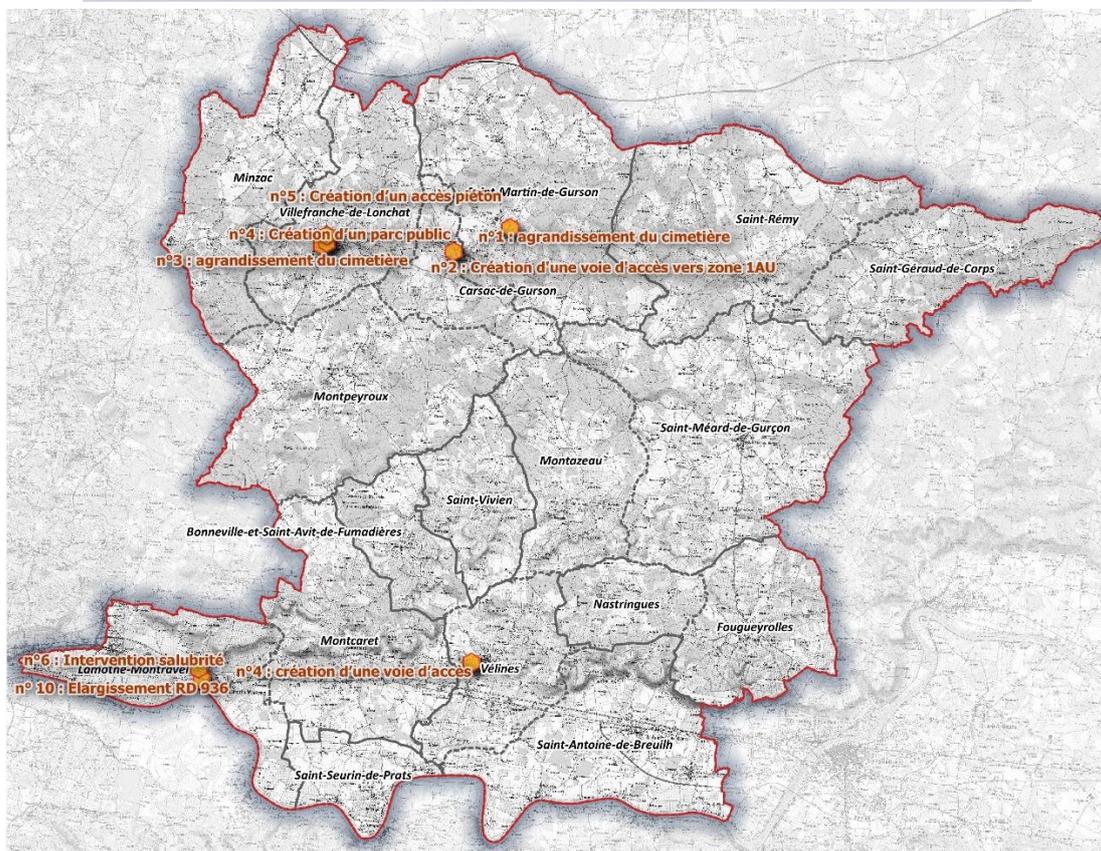
#### III.1. Suppressions d'emplacements réservés (ER)

Les **emplacements réservés** sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Dans le cadre du PLUi, 79 emplacements réservés ont ainsi été délimités, sur 12 des 18 communes du territoire, au bénéfice dans la majorité des cas de la communauté de communes ou d'une commune pour emplacements réservés et du Département pour quelques-uns.

Les emplacements réservés concernent : la voirie, l'aménagement d'équipements publics, des aménagements de sécurité.

#### Localisation des suppressions d'emplacements réservés



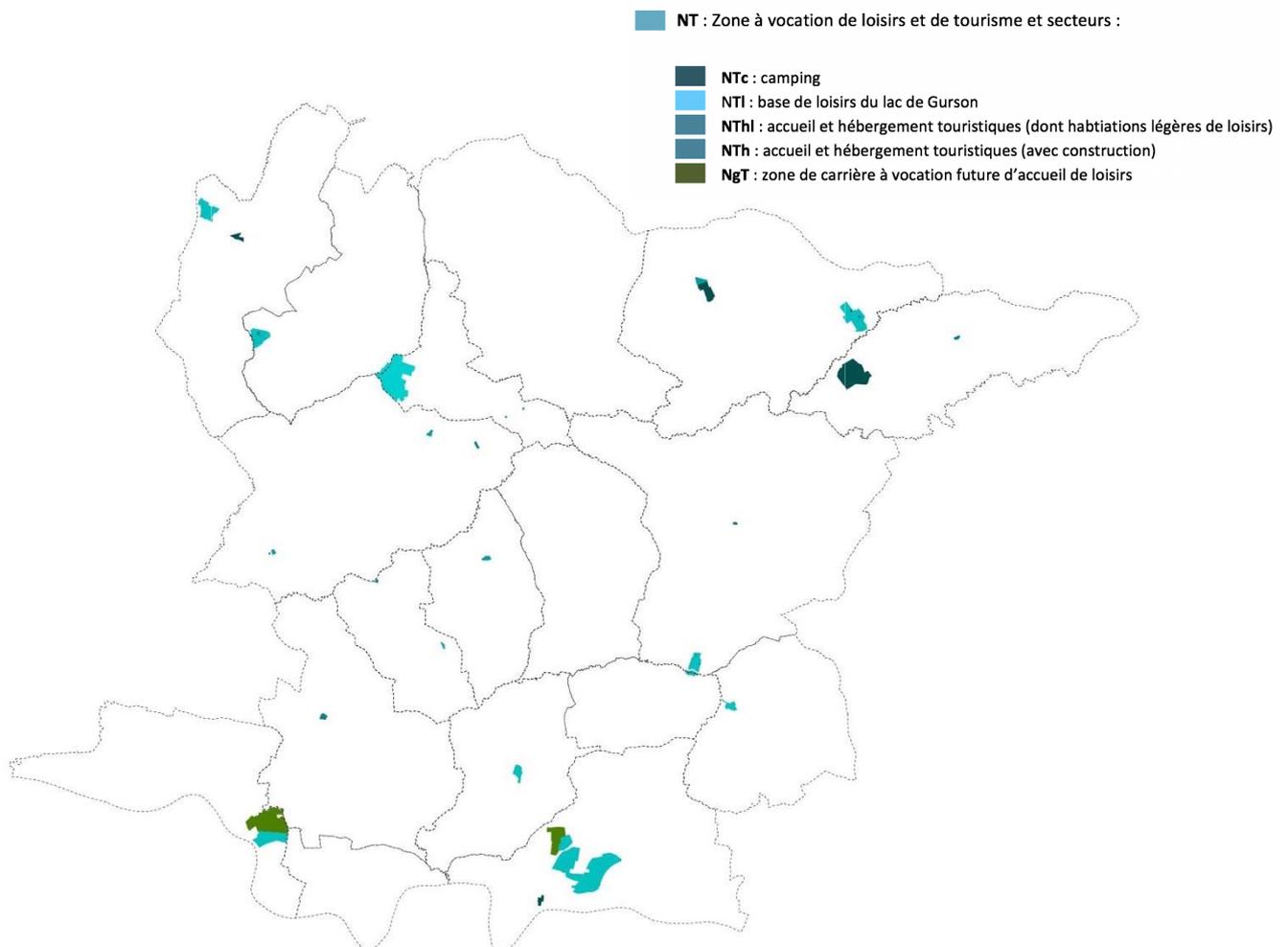


## III.2. Création ou modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation de tourisme et loisirs

La modification concerne la création ou la modification de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, à vocation de tourisme et loisirs (secteurs de zone NT).

Pour rappel, la zone NT est une zone à dominante naturelle qui recouvre des espaces de nature et de loisirs.

La zone comprend un ensemble de secteurs de zone NT, qui ont vocation à accueillir des équipements et hébergements de tourisme et de loisirs. Ces secteurs de zone NT sont, d'une part des campings, d'autre part des secteurs spécifiques dédiés à l'accueil et hébergement touristique, et autorisant des constructions neuves ou des habitations légères de loisirs.



### Le règlement autorise dans les secteurs NTh et NThl :

- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- Les aires de jeux et de sports.

- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

**Dans le secteur Nthl, sont admises en outre**

- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)

**Dans le secteur Nthl, sont admises en outre**

- Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain, en secteur NTh, 5% de la superficie de la zone en secteur NThl.**

**Commune de Vélines, la modification concerne par ailleurs la création de deux secteurs At1.**

**Le PLUi actuel présente 6 secteurs At et At1, correspondant à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole.**

**Le règlement y autorise :**

*Outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,*

- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs (dans le secteur At1)

- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)

- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, **l'emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

**Un dernier STECAL concerne la création d'un secteur Ny.**

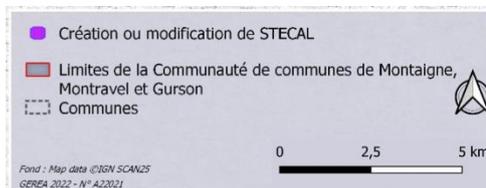
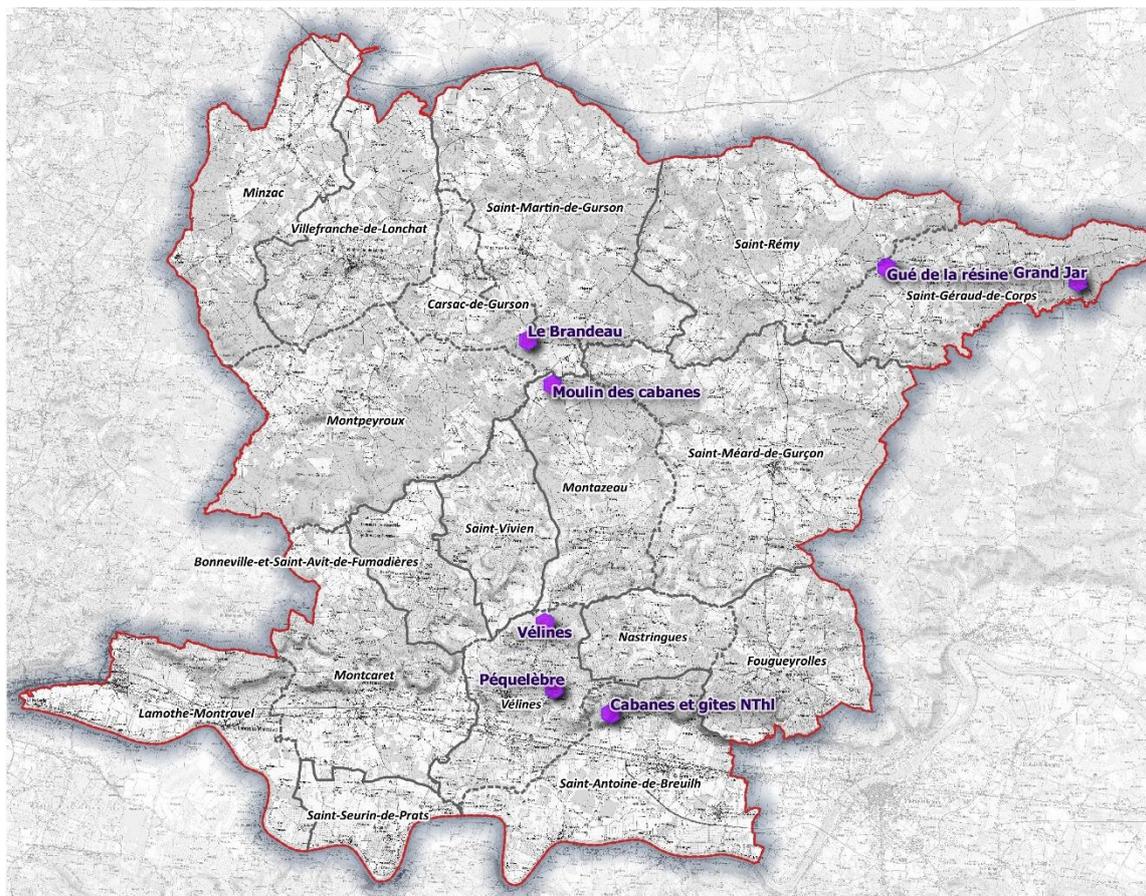
Le secteur Ny concerne une activité située en zone naturelle ou agricole.

**Les différentes création ou modifications de STECAL sont rappelées ci-après :**

<b>Création/ modification de STECAL</b>	Le Brandeau : modification du zonage de N en NThl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	<b>Carsac-de-Gurson</b>
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en NThl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	<b>Montazeau</b>
	Changement de zonage de NP en NThl (gîte et activité touristique en activité)	<b>Saint-Antoine-de-Breuilh</b>
	Grand Jar : modification du zonage de N en NThl parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	<b>Saint-Géraud-de-Corps</b>
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	<b>Vélines</b>

	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	<b>Saint-Géraud-de-Corps</b>

### Localisation des créations ou modification de STECAL



### III.2.1. Carsac-de-Gurson - Le Brandeau – secteur NThI – 0,19 ha

#### Le projet associatif

Le secteur concerné se situe en partie Sud-Est de la commune de Carsac-de-Gurson, lieu-dit Le Brandeau.

Comme visible sur la photographie aérienne ci-dessous, une yourte a été implantée sur la parcelle 710 en relation avec le projet de l'association « la Forêt d'Ecotone ».



Le projet consiste en la création d'un éco-lieu, autour d'une mini ferme pédagogique (petit élevage, potager, vergers, pépinière de fleurs), des ateliers, stages et formations

(agroécologie et permaculture, découverte de la forêt, accueil loisirs, détente, ateliers créatifs ...).

L'association « la Forêt d'Ecotone » a pu bénéficier l'implantation d'une yourte, en juillet dernier, dans le respect de l'article R 421-5 qui régit les structures temporaires liées à une activité culturelle.



L'association souhaite pérenniser cet équipement.

Le lieu peut accueillir une quinzaine de personnes pour respecter le confort de chacun et les normes sanitaires en vigueur.

Il est prévu l'aménagement d'un espace « parking » pour une dizaine de voiture, devant la maison, côté route, de chaque côté du chemin d'entrée.

L'accès à la yourte peut se faire par le chemin déjà existant, qui sera élargi.

Un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte.

La taille de la yourte (9 m de diamètre) ne nécessite pas de sortie de secours.

## Analyse environnementale

### Carsac-de-Gurson – Création zone NThI (Le Brandeau)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale. En revanche, il est situé à proximité d'un corridor secondaire identifié au PLUi (le site et ses alentours présentant également un caractère boisé).

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

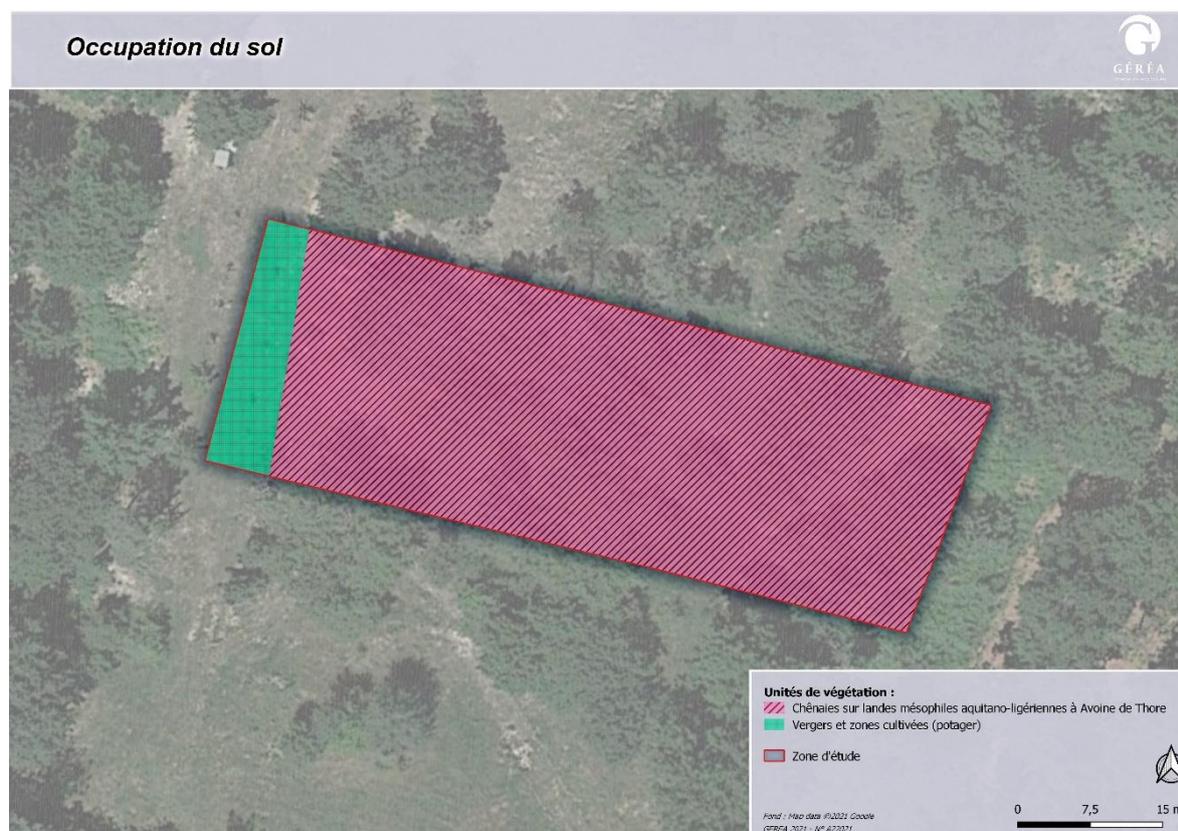
### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à un boisement sur une lande mésophile.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce observée, le site est trop fréquenté (fond de jardin) pour accueillir des mammifères à enjeu.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée ;</li><li>- Cinq espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.</li></ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction ;</b></li><li>- Une espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale a été observée : la Couleuvre verte est jaune ;</li></ul> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'intérêt communautaire bénéficiant d'une protection intégrale n'a été observée. Bien qu'une très faible surface de molinie soit observée sur le site, celle-ci semble beaucoup trop réduite pour accueillir du Fadet des laïches ;</li><li>- Une espèce bénéficiant d'une protection partielle a été observée en accouplement : le <b>Damier de la succise</b>.</li></ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une espèce protégée intégralement et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés en limite du site.</li></ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce observée.</li></ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux landes mésophiles.</li><li>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></li><li>- Habitats principaux présents :</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le site est recouvert d'une chênaie de Chênes pédonculés et de Chênes tauzins sur une lande mésophiles aquitano-ligériennes à Avoine de Thore ;</li> <li>Une yourte est présente à l'Ouest du site sur une lande mésophile entretenue ;</li> <li>A l'extrémité Ouest, se trouve une zone cultivée (potager et verger).</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

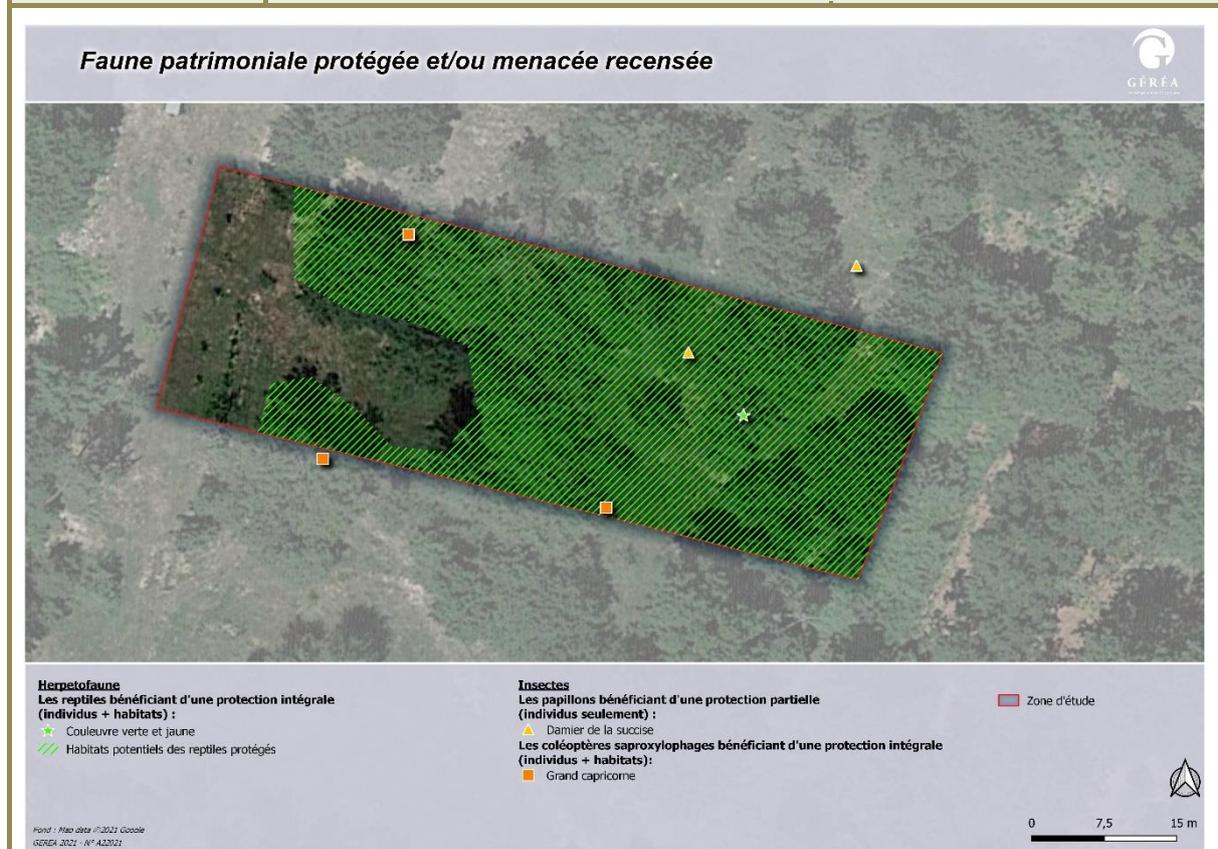


Occupation du sol.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :**

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une espèce protégée et d'intérêt communautaire est suspectée aux alentours du site d'étude : l'<b>Engoulevent d'Europe</b>.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat de la couleuvre verte et jaune ;</li> <li>Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>
-------	---

Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est très homogène.	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique



### Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>
--	---------------	---------------	--------------

#### Commentaires :

Le site correspond à une chênaie de chênes pédonculés et de chênes tauzins sur une lande mésophile aquitano-ligérienne à Avoine de Thore. Une yourte et un espace cultivé (verger, potager) sont présents à l'extrémité Ouest du site.

**Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.**

**Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.**

**Pour la faune, l'enjeu semble globalement modéré, avec la présence de quelques arbres à Grand capricorne, du Damier de la succise et de la Couleuvre verte et jaune.**

#### Risques naturels et technologiques

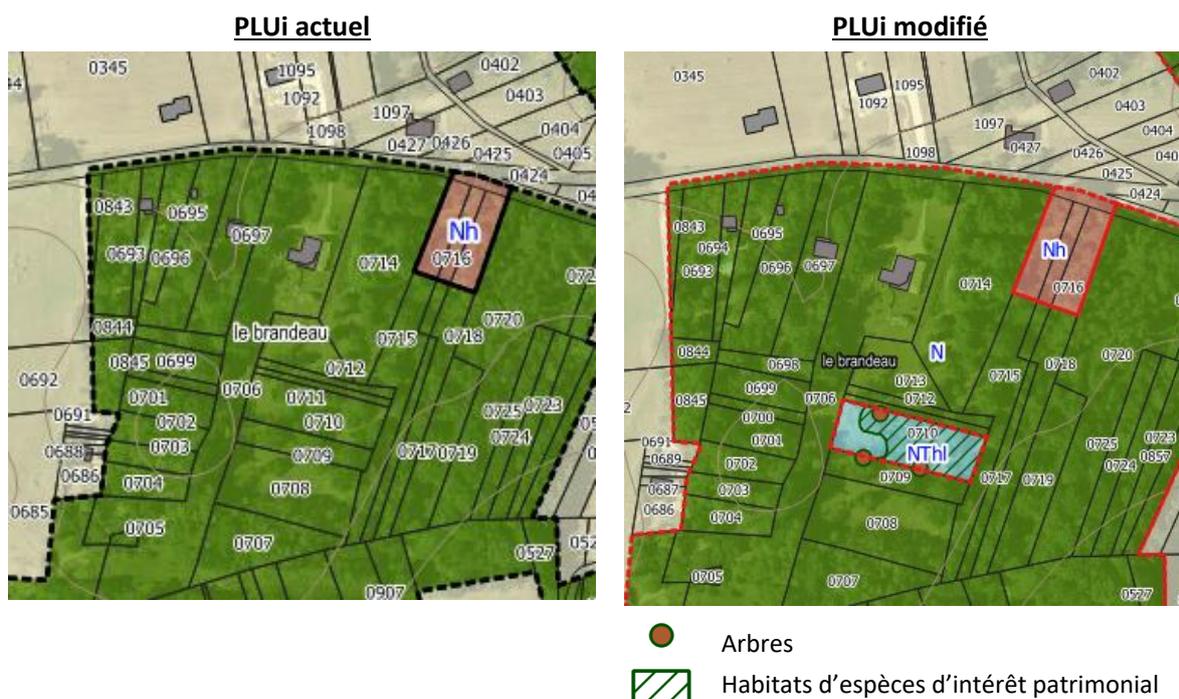
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
------------------	---

Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p><b>Au regard des enjeux naturalistes identifiés et de la nature de la demande qui consiste en la pérennisation de la yourte installée, les aménagements doivent se limiter à la partie Ouest du site étudié, en conservant au maximum le site dans son état actuel.</b></p>	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à la parcelle 710, d'une superficie de 1900 m2.

Une vaste partie du site fait l'objet d'un classement en élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (L.151-23) en raison de la présence d'espèces d'intérêt patrimonial que sont entre autres le Grand capricorne ou le Damier de la succise.



### III.2.2. Montazeau – zone NThI – 0,28 ha

Le secteur de projet est situé en toute partie Nord de la commune de Montazeau, lieu-dit « Le Moulin de Cabanes ».



Le projet consiste en la construction de chalets en bois sur une partie de la parcelle 354 sur 2800 m<sup>2</sup>.

#### Le projet global

Sur le site propriété du porteur du projet, un moulin à vent en pierres (parcelle 147), immédiatement au Sud de la parcelle 354, « le moulin des cabanes » était en ruine. Il a été partiellement restauré par le porteur du projet pour le préserver.

Par ailleurs, étant pilote d'ULM, le porteur du projet a fait en 2009 une demande de Certificat d'urbaniste pour réaliser, au pied de ce moulin, une piste ULM et un hangar permettant d'abriter son appareil (un autogyre).

Refusé dans un premier temps (21 décembre 2009), le projet a été accepté en 2010, sous réserve de ne pas nécessiter d'apporter les réseaux eau et électricité (dépôt en mairie le 08 avril 2010 resté sans avis défavorable).

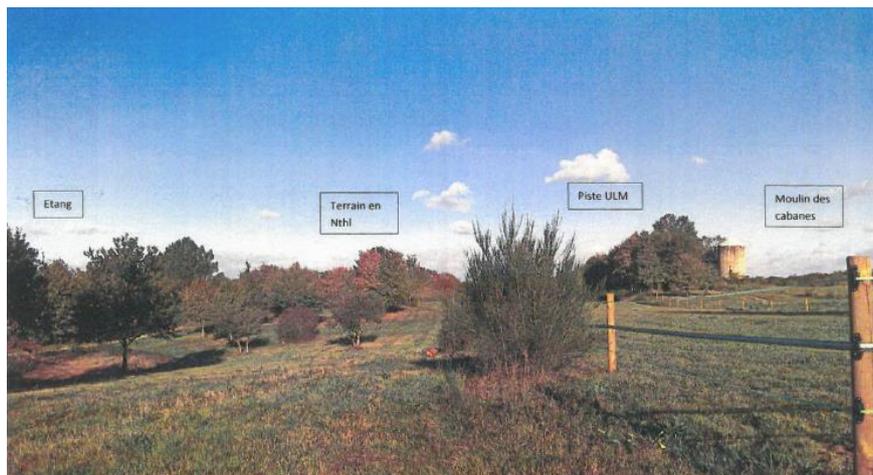
Le porteur de projet a terminé les travaux de terrassement en 2016 (500 m de chemin, 2000 m<sup>3</sup> de terre à terrasser pour obtenir une piste de 200 m par 30 m sensiblement horizontale). Une petite zone d'emprunt de terre végétale permettant de terminer le revêtement de la piste a permis la création d'un petit étang en contrebas.



*Chemin d'accès*

Afin de finaliser son projet, le propriétaire souhaite implanter quelques chalets à fin d'accueil de loisirs.

*Demande de classement en secteur Nthl et détails du projet*



*Illustration de l'implantation des chalets sur la parcelle*

### Montazeau – Création zone NThI



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé entre plusieurs patchs du réservoir de biodiversité associé à la « forêt de Saint-Cloud et vallée de Lidoire » identifié à l'échelle régionale et intercommunale. Le site en lui-même est situé en bordure d'un boisement mais présente un caractère boisé moins important. Il est en revanche concerné par le corridor écologique principal identifié dans le PLUi.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des prairies mésophiles ponctuées de feuillus.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Des indices de présence d'une espèce commune et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe ;
- Aucun arbre sur le site ne semble favorable aux gîtes de chauves-souris.

##### L'avifaune :

- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseau à fort enjeu ;**
- Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.

**Montazeau – Création zone NThI**

	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Toutefois, la présence d'un bassin d'orage à sec lors de l'expertise menée est à noter.</b></li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site.</li> </ul> <p><u>Les odonates :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce à enjeu de conservation n'a été observée.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La majorité du site est en prairie mésophile de fauche, commune, peu à moyennement diversifiée avec la Flouve odorante, l'Achillée millefeuille et le Plantain lancéolé comme espèces dominantes. Quelques Chênes pédonculés sont dispersés sur cette prairie ;</li> <li>• Aux extrémités Ouest et Est, sont présentes des chênaies pédonculées sur fourrés ;</li> <li>• Au Nord-Ouest du site, se trouve un bassin temporaire.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

## Montazeau – Création zone NThI

### Occupation du sol



### Occupation du sol.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<u>L'avifaune :</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux espèces protégées rares et menacées pourraient fréquenter le site au niveau des arbres isolés : le <b>Verdier d'Europe</b> et/ou le <b>Serin cini</b> ;</li> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ».</li> </ul>	
Flore/Habitats	<u>L'herpétofaune :</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale pourrait se reproduire dans le bassin d'orage et hiverner sur les marges : le <b>Crapaud calamite</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour plusieurs espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, Couleuvre helvétique puis couleuvre verte et jaune.</li> </ul>	
Zone humide « potentielle »	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.	
	Pédologique	Botanique

## Montazeau – Création zone NThI

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



### Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modéré

Forte

#### Commentaires :

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche ponctuée de chênes pédonculés. Des chênaies pédonculées sont présentes aux extrémités est et ouest du site. Un bassin temporaire est présent au nord-ouest du site.

**Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.**

**Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.**

**Pour la faune, l'enjeu principal se limite à la présence ou non du Crapaud calamite au niveau du bassin d'orage.**

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

Montazeau – Création zone NThI	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Sans objet.	

### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NThI correspondant à une portion de la parcelle 354, pour une superficie de 2800 m<sup>2</sup>.

**PLUi actuel**



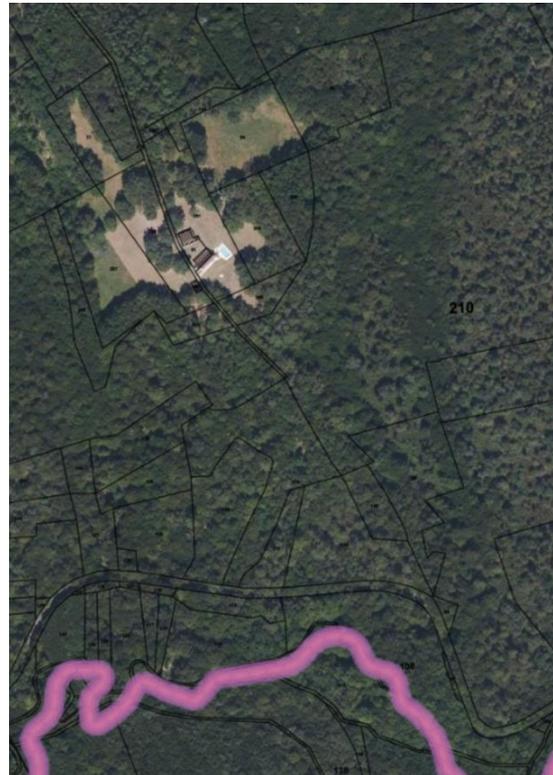
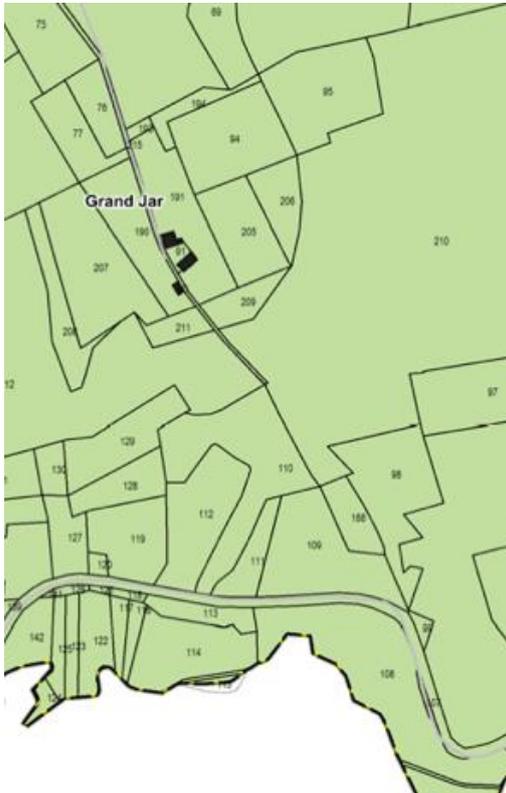
**PLUi modifié**



### III.2.3. Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar - secteur NTh – 1,47 ha

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe à l'extrême Nord-Est de la commune de Saint-Géraud-de-Corps, lieu-dit Grand Jar.



Le projet des propriétaires est le développement d'une activité de tourisme comprenant des gîtes, des chambres d'hôtes et des cabanes dans les bois.

Les propriétaires se sont engagés à mettre en place une réserve de 3500 m<sup>3</sup> pour la protection incendie.

#### Analyse environnementale

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)



### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

### Trame verte et bleue :

Le site d'étude est localisé au sein du réservoir de biodiversité régional associé au massif du Landais (réservoir toutefois non identifié à l'échelle intercommunale). Le site présente effectivement un caractère boisé, toutefois le réservoir est associé à la sous-trame des boisements de conifères alors que l'on retrouve plutôt des feuillus sur le site.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements et de prairies mésophiles.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

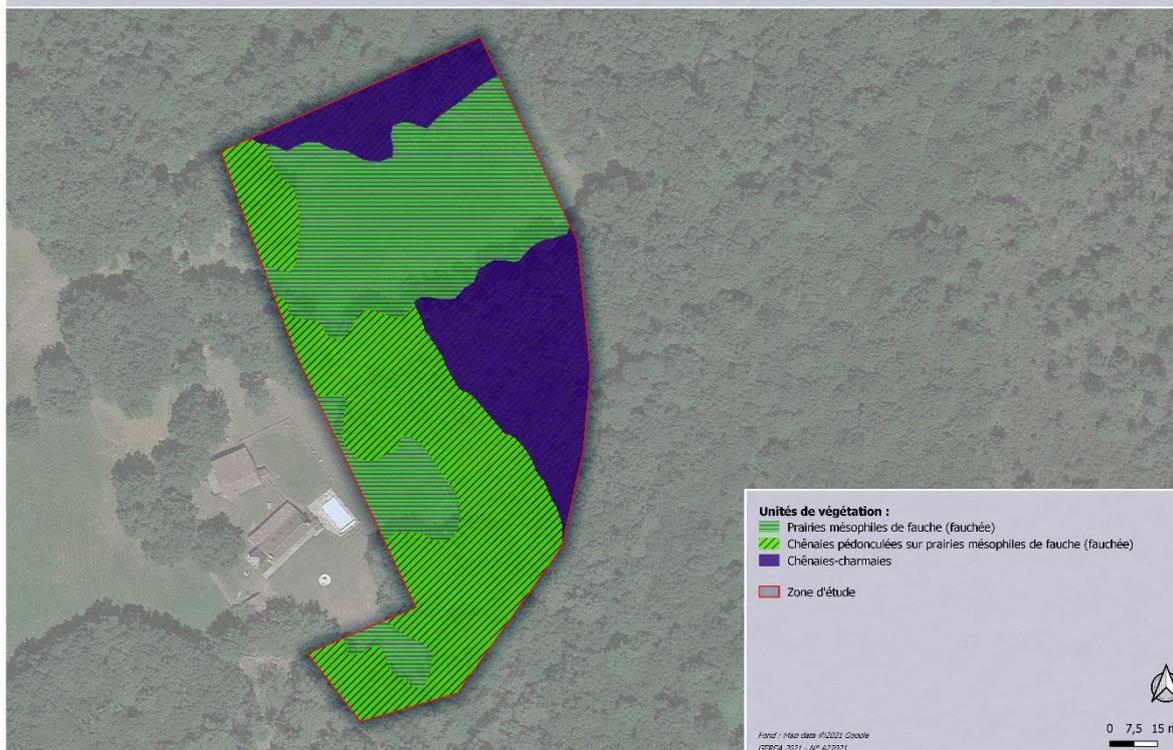
Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des indices de présence de trois espèces communes et non protégées ont été observés : la Taupe d'Europe, le Chevreuil et le Sanglier ;</li><li>- De nombreux arbres relativement âgés sont présents sur le site.</li></ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b></li><li>- Dix espèces communes, non menacées, dont huit protégées ont été observées sur le site.</li></ul>
-------	--

**Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)**

	<p><u>L'herpétofaune</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour leur reproduction</b> ;</li> <li>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (la période n'était toutefois pas adaptée à l'observation ce taxon).</li> </ul> <p><u>Les odonates</u> : période d'observation non adaptée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce n'a été observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></li> </ul> <p><u>Les papillons de jour</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise</b> ;</li> <li>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : le Tircis.</li> </ul> <p><u>Les insectes saproxylophages</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, deux arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site.</li> </ul> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce observée.</li> </ul>
Flore/Habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies et boisements mésophiles.</li> <li>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></li> <li>- Habitats principaux présents : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est majoritairement recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). Sur la moitié Ouest du site, cette prairie entretenue est recouverte d'une chênaie aquitanaïenne de Chênes pédonculés.</li> <li>• A l'Est et au Nord du site, est présente une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenue et dominé par le Lierre grimpant, le Fragon et le Brachypode des bois.</li> </ul> </li> <li>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></li> </ul>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></li> <li>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></li> </ul>

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)

### Occupation du sol



### Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

#### Les mammifères :

- La présence (en alimentation) d'une espèce forestière protégée est suspectée : la **Genette d'Europe** ;
- De nombreux mammifères non protégés tels que le blaireau, le renard roux, le loir gris peuvent fréquenter le site.
- Le site est relativement favorable **aux gîtes et à la chasse de chauves-souris. Les chiroptères utilisent les trous de pic, notamment ceux du Pic épeiche (espèce contactée).**

#### L'avifaune :

- Site de reproduction pour les oiseaux forestiers ou de lisières. Les futaies de chênes assez âgées sont très favorables aux picidés (famille des pics).

#### L'herpétofaune :

- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la couleuvre d'Esculape et la couleuvre verte et jaune.

#### Les insectes saproxylophages :

- Les arbres du site sont favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le **Lucane cerf-volant**.

## Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)

Flore/Habitats

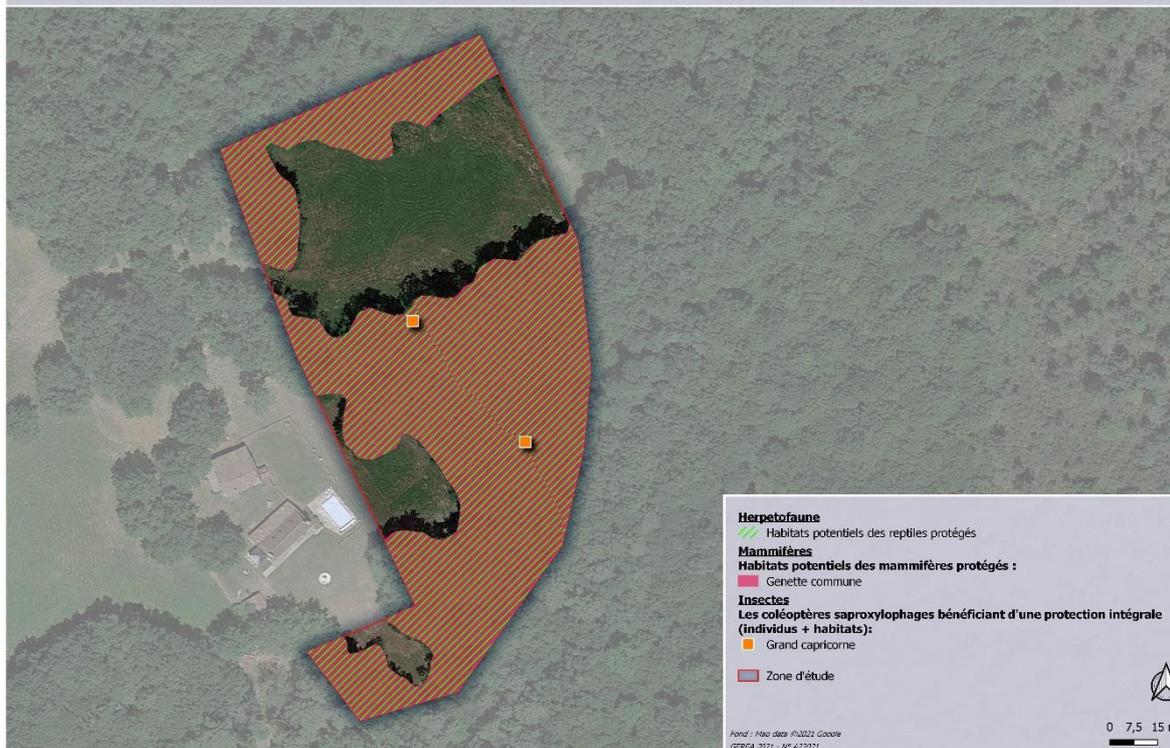
Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.

Zone humide  
« potentielle »

Pédologique

Botanique

### Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



### Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

Faible

Modérée

Forte

#### Commentaires :

La partie ouest du site correspond à une chênaie mésophile sur une prairie mésophile de fauche. A l'Est et au Nord du site, se trouve une chênaie-charmaie au sous-bois non entretenu.

**Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.**

**Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.**

**Pour la faune, le massif forestier est très favorable à l'avifaune et aux mammifères, notamment les chiroptères forestiers qui sont inféodés à la disponibilité des loges de pics.**

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels

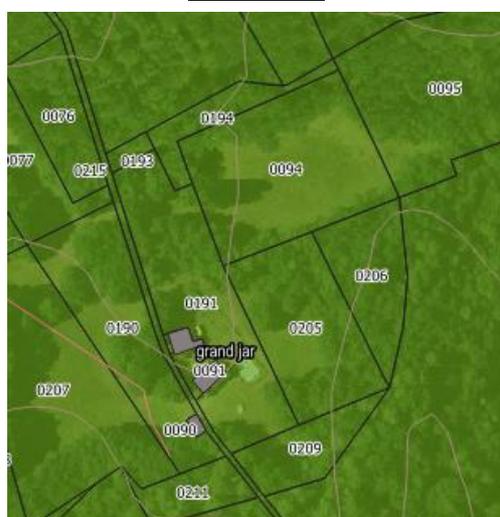
Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone NTh (Grand Jar)	
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les boisements et ses lisières doivent être préservés en l'état. L'implantation de structures doit privilégier le secteur de la prairie.	

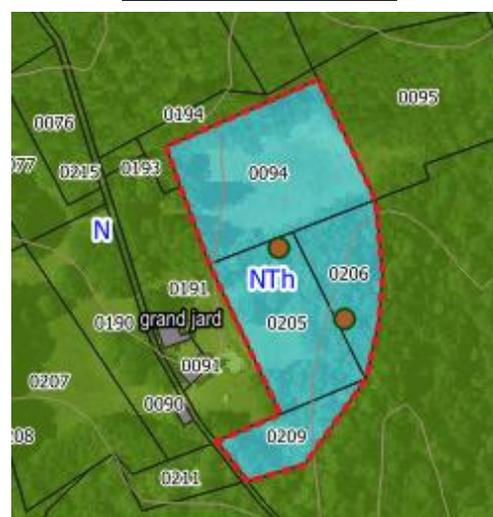
### Evolution du zonage

Il est proposé, au sein de la zone N la création d'un secteur NTh correspondant au secteur de projet de chalets touristiques, pour une superficie de 1,47 ha.

**PLUi actuel**



**Projet de PLUi modifié**



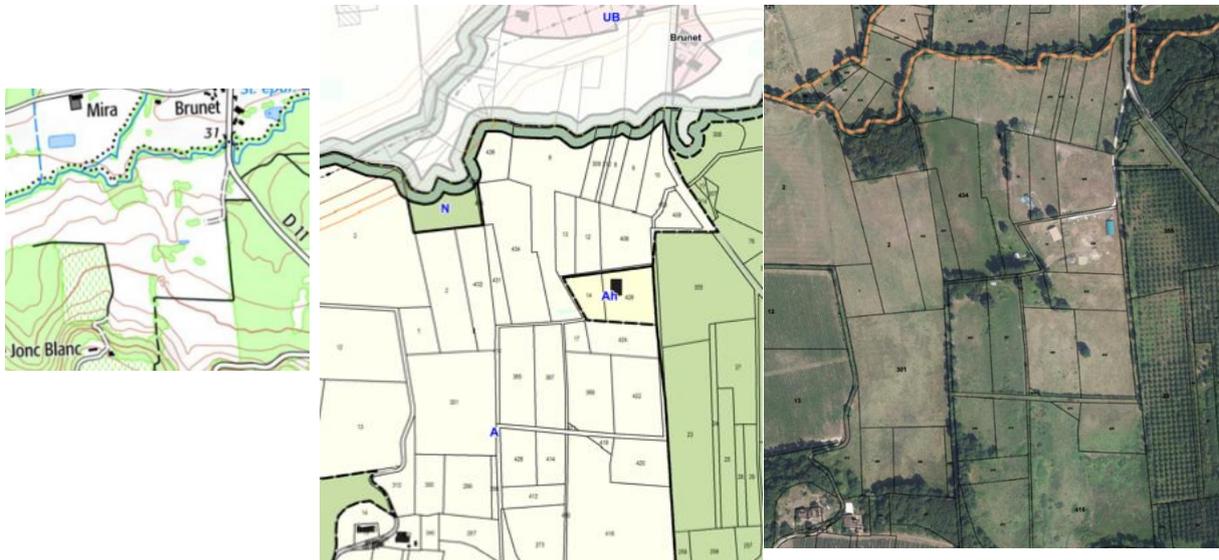
● Arbres

**Deux arbres** à Grand capricorne et potentiellement favorables pour les chiroptères font l'objet d'un classement en **élément de patrimoine à préserver pour un motif écologique (article L.151-23 du code de l'Urbanisme)**.

### III.2.4. Vélines – La Canopée - Secteur de zone At1 – 0,91 ha

#### Le projet - Activité d'équithérapie

Le secteur concerné par le projet se situe en partie Nord de la commune de Vélines, Saint-Rémy-Sur-Lidoire, vers le lieu-dit les Salles.



Un premier STECAL, Ah, avait été délimité afin de permettre l'installation de l'activité d'équithérapie, qui est aujourd'hui active (Structure d'accueil « La Canopée », randonnées équestres et d'activités à visée thérapeutique autour de la nature, de l'écologie et du jardin).

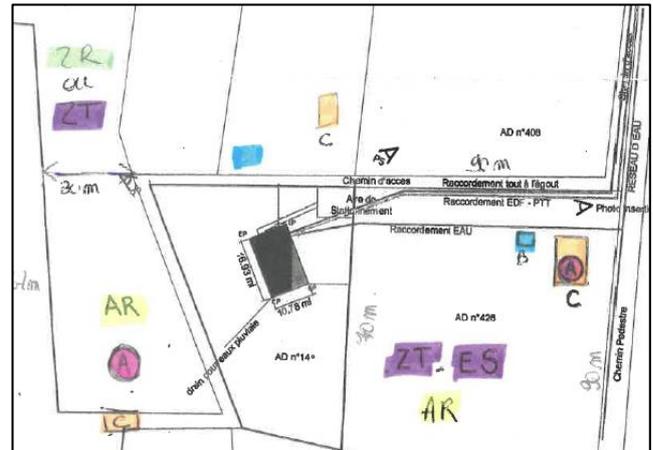
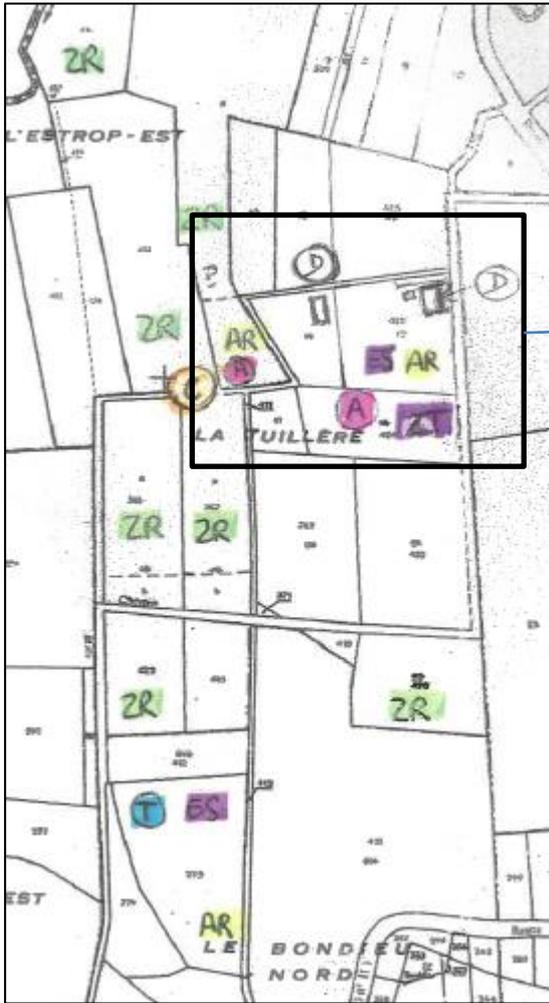
La propriétaire souhaite élargir son activité.

Elle a établi un projet global intégrant plusieurs éléments de programme :

- Des hébergements : yourtes : une première sur une partie de la parcelle AD 6, à l'année ; une seconde sur la parcelle AD 424 (démontable sur pilotis, et réinstallée chaque année pour la période estivale entre avril et octobre) ; et plus au Sud, un tipi (et équipements sportifs)
- Un bâtiment de bureau, des cabanes d'accueil et blocs sanitaires, des aires de repas
- Des installations agricoles (tunnels agricoles, cabanes, ...).
- Des espaces de travail concernent des espaces de jardin potager et des espaces pour l'entraînement des chevaux.
- Plusieurs parcelles seront destinées au reboisement (noté ZR au plan).

Le réseau d'assainissement collectif est présent parcelle 426.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents sur site.



A	Youte	ZT	Zone traitée
T	Tipi	ZR	Zone recharge
B	Bureau		
C	Cabane		
D	Tunnel agricole		
ES	Equipement Sportif		
AR	Aire repos		

A noter que suite à une première expertise de terrain, la partie Sud du projet n'a pas été retenue. L'analyse environnementale porte sur la partie Nord.

Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)



**Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :**

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

**Trame verte et bleue :**

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.  
Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

**Description simplifiée :**

Le site d'étude correspond à des secteurs de prairies mésophiles à mésohygrophiles.

**Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :**

Faune	<p><u>Les mammifères :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune espèce ou indice de présence n'a été observé. Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil de mammifères à enjeu de conservation ;</li> <li>- Aucun arbre ne semble favorable à l'installation de chauves-souris ;</li> </ul> <p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée au niveau de la haie en limite Nord-Ouest du site : <b>la Pie-grièche écorcheur</b> ;</li> <li>- Deux espèces protégées rares et menacées à proximité du site : <b>la Cisticole des joncs</b> et <b>le Faucon crécerelle</b> ;</li> <li>- Six espèces communes, non menacées, dont quatre protégées ont été observées sur le site.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p>
-------	---

### Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

	<p>- Une espèce d'amphibien protégée et d'intérêt communautaire a été contactée : la <b>Rainette méridionale</b>. <b>On note la présence de mares sur le site, éléments favorables pour la présence des amphibiens.</b></p> <p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site. La présence de mares sur le site représente un atout particulier les espèces inféodées aux milieux aquatiques.</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise ;</b></p> <p>- La Damier de la succise a été observé à l'extérieur de la zone d'étude ;</p> <p>- Une espèce rare et menacée en région Aquitaine a été observée en limite du site: <b>le Gazé</b>, les plantes hôte de ce papillon sont le prunelier et l'aubépine. Ces arbustes composent les haies du site.</p> <p>- Une espèce commune, ni protégée ni menacée, a été observée : cuivré commun</p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles et zones humides.</p> <p>- <b>Pas d'espèce exotique envahissante répertoriée.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord-Ouest du site, est présente une prairie mésohygrophile à joncs avec la Laïche cuivrée, la Laïche hérissée, la Houlque laineuse et le Liseron des haies comme espèces dominantes ;</li> <li>• Au Sud de cette prairie, un aménagement urbain (yourte) est présente sur une prairie de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ;</li> <li>• Deux mares sont présentes sur le site, l'une aux berges végétalisées de Jonc aggloméré, Iris des marais, Saule roux et Saule blanc et située dans un enclos animalier (oies). L'autre, plus au Sud, est également bordée de Jonc aggloméré, Lycopé d'Europe, Iris des marais, Salicaire commune, ... ;</li> <li>• Le Sud du site, est recouvert par des prairies mésophiles, l'une de fauche à l'Ouest et l'autre pâturée par des chevaux à l'Est.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire.</b></p> <p>- Des habitats à enjeu modéré à fort sont présents dans le site d'étude, de par leur rôles et sensibilités écologiques supérieures : la prairie mésohygrophile à joncs, les deux mares aux berges végétalisées de joncs, iris des marais, lycopé d'Europe, salicaire commune, ...</p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.

## Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)

Zone humide :  
critère botanique

Trois types de végétations humides sont présentes à l'Ouest du site : berges/prairies mésohygrophiles à joncs et saulaies de saules roux et saules blancs.



Occupation du sol.

### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune

#### Les mammifères :

- Une espèce quasi-menacée mais non protégée est suspectée de fréquenter les abords des mares en quête de nourriture : **le Putois d'Europe**

#### L'avifaune :

- Habitat de reproduction de la **Pie-grièche écorcheur** au niveau de la haie au Nord-Ouest du site.  
- Site de reproduction pour les oiseaux « communs » dans les haies et arbres isolés ;

#### L'herpétofaune :

- Quatre espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire et protégées intégralement sont suspectées : **le Triton marbré, le Pélodyte ponctué, la Grenouille agile ou le Crapaud calamite si ces mares sont très temporaires ;**  
- Trois espèces bénéficiant d'une protection partielle (seuls les individus sont protégés) pourraient se retrouver au niveau des deux mares : **la Salamandre tachetée, le Triton palmé voire le Crapaud communs ;**

**Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)**

	- Cinq espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>les couleuvres (C. verte et jaune, C. helvétique et C. vipérine), le Lézard des murailles et le Lézard vert occidental.</b>	
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.	
Zone humide « potentielle »	<b>Pédologique</b>	<b>Botanique</b>



**Faune**

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Fort</u>
--	---------------	---------------	-------------

**Commentaires :**

La partie Nord du site correspond à des prairies de fauche dont une mésohygrophiles à joncs. Deux mares aux berges végétalisées sont présentes sur le site ainsi qu'un aménagement urbain (yourte). La partie Sud du site est occupée par des prairies mésophiles de fauche ou pâturées.

**Pour la flore et les habitats, deux habitats à enjeu modéré à fort a été recensé sur le site.**

**Trois zones humides botaniques ont été recensées dans le site d'étude.**

**Pour la faune, les enjeux se limitent surtout aux abords des deux mares pour les amphibiens et reptiles. La haie située au Nord-Ouest du site constitue un enjeu de conservation en faveur de la Pie-grièche écorcheur.**

**Risques naturels et technologiques**

<b>Vélines – Création zone At1 (Activité d'équithérapie)</b>	
Risques naturels	Site sensible au risque feu de forêt (boisement à moins de 200 m) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles
Risques technologiques	Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
<p>La haie située au Nord-Ouest doit être préservée. Les mares et leurs abords doivent être évités. Plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.</p>	

### Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter en complément de la zone Ah (activité d'équithérapie déjà implantée), un **secteur de zone At1** d'une superficie de 0,91 ha.

La haie située au Nord-Ouest du secteur At1, en bordure de la parcelle 6 doit être préservée. Les deux mares aux berges végétalisées présentes sur le site, et, plus largement, les habitats naturels et d'enjeu modéré à fort méritent de faire l'objet d'une **protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

A noter également que les aménagements nécessaires au projet devront être réalisés en dehors des périodes sensibles de la faune.

Pour rappel le **règlement du secteur At1** autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, l'**emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

**PLUi actuel**



**Projet de zonage PLUi modifié**



Mare et habitats naturels d'intérêt écologique



Haie

### III.2.5. Vélines – Péquelèbre - Secteur de zone At1 – 1,12 ha

#### Le projet

Le secteur concerné par le projet se situe en partie centre-Est de la commune, au sein de l'espace rural.

Les acquéreurs de la propriété de Péquelèbre possèdent une propriété limitrophe de 12 ha exploitée en vigne.

La propriété de Péquelèbre présente 5,65 ha de vignes 2,60 ha de grand parc, bois, étang et friches et 617m<sup>2</sup> de bâtisses. Plusieurs bâtiments composent le lieu-dit : une maison d'habitation (non occupée depuis 3 ans ; des bâtiments plus anciens (maison d'habitation et bâtiments d'exploitation), relativement vétustes.

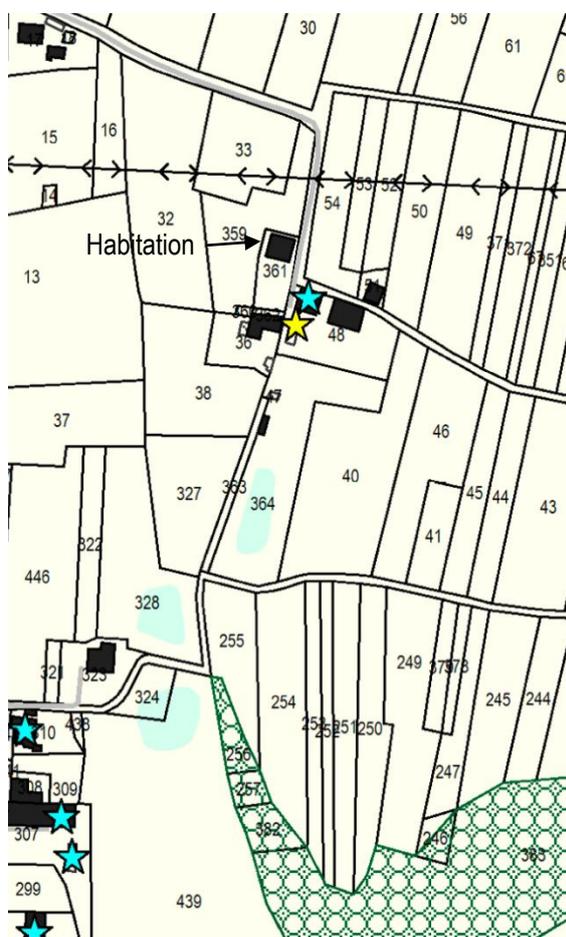
Les acquéreurs souhaitent transformer les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes. Il n'apparaît pas de besoin en nouvelle construction.

A terme le projet pourrait être complété par l'implantation de cabanes dans les arbres (ou au sol) sur la parcelle 364 entre les bâtiments existants et l'étang.

Le projet est porté par une agricultrice. Il apparait bien construit financièrement et techniquement.

Concernant les 5,65 ha de vignes, la moitié de cette surface est en vignes âgées et l'autre moitié est à restructurer. La propriétaire envisage, soit de procéder à son arrachage, avec la création d'un parc en haut de la propriété, soit de restructurer ce vignoble et de basculer la totalité de la propriété en Bio.

Dans le second cas, les vignes bordant les bâtiments seront replantées à plus de 20 mètres de ces derniers afin de ne pas gêner les locataires lors des travaux viticoles (la loi concernant la viticulture impose un espace de 10m entre les premiers rangs de vigne et les maisons d'habitations) : ce qui entrainerait l'élimination d'au moins 6 parcelles actuellement en vignes : N°359, N°54,53,52,50 et 40, les plus proches des habitations.



A noter que le PLUI avait d'ores et déjà identifié un bâtiment pouvant changer de destination et un pigeonnier répertorié en petit patrimoine à préserver (étoile jaune).

### Vélines – Création zone At1 (Péquelèbre)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

En plus de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est également **localisé en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye** (monument partiellement inscrit situé à prêt de 300 m du site).

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le site n'est localisé au sein d'aucune enveloppe de zone humide identifiée dans la bibliographie.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à des secteurs de boisements anthropiques sur fourrés, de vignobles et de zones bâtis.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune

##### Les mammifères :

- Une espèce commune, non protégée a été observée : **le Renard roux** ;
- Les vieilles bâtisses sont favorables à l'accueil des chauves-souris.

##### L'avifaune :

- Aucune espèce protégée et d'intérêt communautaire n'a été observée. **Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;**

	<p>- Une espèce protégée rare et menacée a été observée en limite extérieure du site dans la vigne : <b>la Cisticole des joncs</b> ;</p> <p>- Sept espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site.</p> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <p>- Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>Le site comprend plusieurs éléments favorables pour l'accueil d'amphibiens en reproduction</b> ;</p> <p>- Aucun reptile n'a été observé sur le site (période non adaptée à l'observation).</p> <p><u>Les odonates :</u></p> <p>- Aucune espèce observée, la période de prospection n'est pas adaptée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u></p> <p>- Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour l'Azuré du serpolet et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <p>- Aucune espèce à enjeu n'a été observée.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u></p> <p>- Aucune espèce n'a été observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux friches et boisements rudéraux ainsi qu'aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Deux espèces exotiques envahissantes avérées en Nouvelle-Aquitaine</b> ont été répertoriées dans le site d'étude : <b>le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>).</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Nord du site, sont présents plusieurs bâtiments bordés à l'Ouest par des bosquets anthropiques de Tilleuls et des fourrés de Sureaux noirs ;</li> <li>• A l'extrémité Est, se trouve un vignoble sur des prairies mésophiles rudérales entretenues ;</li> <li>• Le Sud-Ouest du site est recouvert par un bois anthropique de Frênes communs, Epicéas communs, Chênes rouge d'Amérique et de Saules sur des fourrés de Prunelliers, Sureaux noirs et ronciers ;</li> <li>• Une mare comblée par la végétation est localisée dans ce bois anthropique mais non accessible lors de l'inventaire naturaliste ;</li> <li>• Une autre mare sans végétation aquatique est présente au centre-ouest du site.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

## Occupation du sol



Occupation du sol.

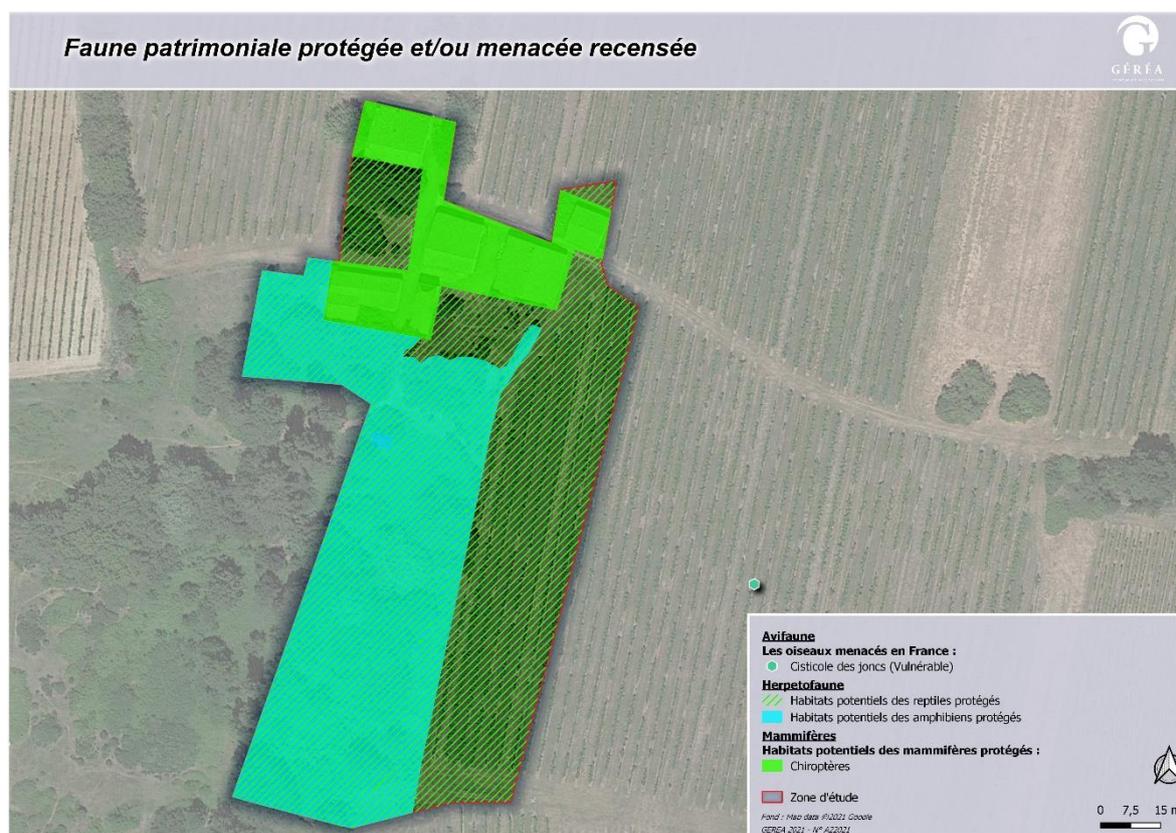
## Flore exotique envahissante avérée



Flore exotique envahissante.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de reproduction pour les oiseaux « communs ». La présence de rapaces nocturnes est suspectée au niveau du bâti existant.</li> </ul>	
	<p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une espèce bénéficiant d'une protection intégrale et d'intérêt communautaire est suspectée : <b>le Triton marbré</b> ;</li> <li>- Habitat favorable pour quatre espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : <b>le Lézard vert occidental, le Lézard des murailles, la Couleuvre verte et jaune et la Couleuvre helvétique.</b></li> </ul>	
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale, le site est fermé par les fourrés et les ronciers.	
Zone humide « potentielle »	Pédologique	Botanique



### Faune

Sensibilité écologique globale (en l'état actuel des connaissances)	<u>Faible</u>	<u>Modéré</u>	<u>Forte</u>

### Commentaires :

La partie Nord du site correspond à une zone bâtie avec des bosquets de Tilleuls. A l'Est se trouve un vignoble sur des prairies entretenues. La partie Sud-Ouest du site est occupée par un boisement anthropique de frênes, chênes et épicéas sur des fourrés de prunelliers, sureaux noirs et ronciers. Deux mares sont présentes sur le site dont celle plus au Sud, comblée par la végétation et non accessible lors de l'inventaire naturaliste.

**Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.**

Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.

Pour la faune, les enjeux se limitent autour de deux secteurs, au niveau du puisard (mare) et de la mare refermée par la végétation dans la partie Sud du site.

#### Risques naturels et technologiques

Risques naturels : Site sensible au risque feu de forêt (caractère boisé) et exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques : Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

#### Réseaux

Assainissement : Site d'étude en assainissement non collectif.

Eaux pluviales : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).

Eau potable : Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.

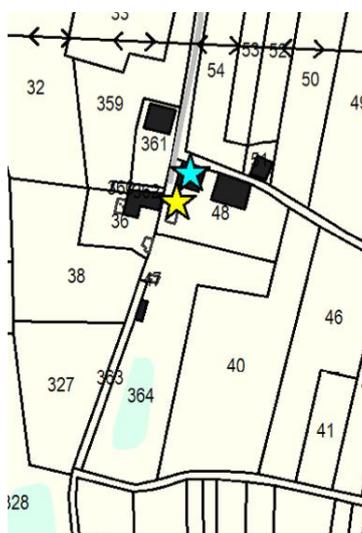
#### Préconisation (s) :

Préserver les habitats de reproduction des amphibiens identifiés (mares).

### Evolution du zonage

Il est proposé de délimiter au sein de la zone agricole A un **secteur de zone At1** d'une superficie de 11 200 m<sup>2</sup>.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



 Mare

Pour rappel le **règlement du secteur At1** autorise, outre les constructions et occupations du sol autorisées dans la zone A,

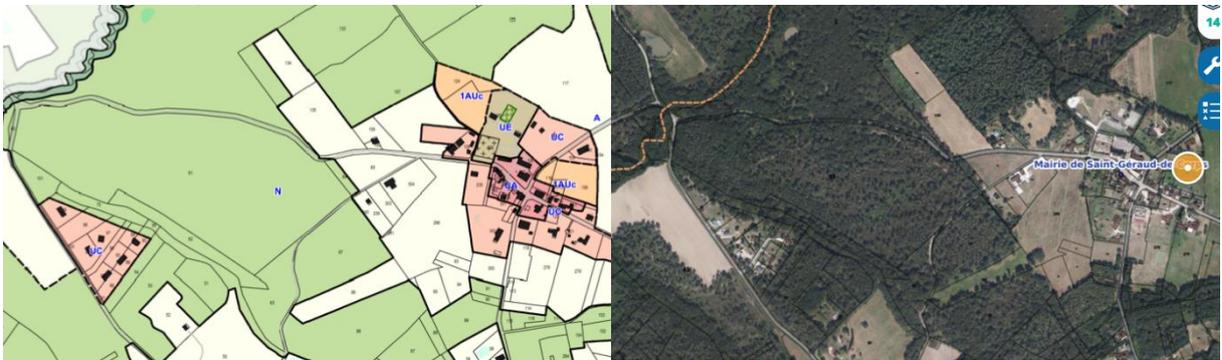
- Gîtes, Habitations Légères de Loisirs
- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1, l'**emprise au sol** des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

### III.2.6. Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine - Secteur de zone Ny – 0,17 ha

#### Le projet

Le secteur de projet est situé en limite Nord de la commune.



Il s'agit d'un projet d'installation d'un cabinet d'infirmiers de la part de propriétaires dont la maison d'habitation est située sur la parcelle contigüe, parcelle 99. Les propriétaires sont infirmiers libéraux.

### Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)



#### Inventaire et protection du patrimoine naturel, des sites et paysages et du patrimoine culturel :

A l'exception de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne qui concerne toute l'intercommunalité (ici dans la zone de transition), le site est éloigné de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, des sites et paysages ainsi que du patrimoine culturel.

#### Trame verte et bleue :

Le site d'étude n'est localisé au sein d'aucun réservoir de biodiversité identifié à l'échelle régionale ou intercommunale.

Le boisement rivulaire en bordure nord-est du site est identifié comme une zone à dominante humide d'EPIDOR.

#### Description simplifiée :

Le site d'étude correspond à une prairie mésophile.

#### Enjeux faune-flore-habitats-zones humides avérés :

Faune	<u>Les mammifères :</u> - Des indices de présence d'une espèce commune et non protégée ont été observés : la Taupe d'Europe.
	<u>L'avifaune :</u> - Aucune espèce d'oiseau d'intérêt communautaire n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil d'oiseaux à fort enjeu ;</b> - Neuf espèces communes, non menacées, dont six protégées ont été observées sur le site et à proximité.
	<u>L'herpétofaune :</u> - Aucun amphibien n'a été observé sur le site. <b>La présence d'un petit ruisseau sur la limite du site Nord-Est est toutefois notée.</b> - Un reptile d'intérêt communautaire et protégé : le lézard des murailles, il s'agit d'une espèce extrêmement commune dans la région.

**Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)**

	<p><u>Les odonates : période d'observation inadaptée</u>          - Aucune espèce observée. <b>Le site ne présente pas d'atout particulier pour l'accueil d'espèces patrimoniales de ce groupe.</b></p> <p><u>Les papillons de jour :</u>          - Aucune espèce protégée, d'intérêt communautaire et/ou menacée n'a été observée. <b>Le site ne semble pas favorable à l'accueil de papillons patrimoniaux, notamment pour le Fadet des laïches et le Damier de la Succise.</b></p> <p><u>Les insectes saproxylophages :</u>          - Une espèce protégée et d'intérêt communautaire a été observée sous forme d'indices : le <b>Grand Capricorne du chêne</b>. En effet, trois arbres présentant des indices de sa présence ont été recensés sur le site et/ou à proximité.</p> <p><u>Les espèces exotiques envahissantes :</u>          -Aucune espèce observée.</p>
Flore/Habitats	<p>- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial (protégée, rare et/ou menacée) recensée lors de ce passage printanier. <b>Flore commune et non menacée, largement répandue.</b> Ce sont majoritairement des espèces affiliées aux prairies mésophiles.</p> <p>- <b>Pas d'espèces exotiques envahissantes répertoriées.</b></p> <p>- Habitats principaux présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site est recouvert d'une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste) ponctuée de quelques Chênes pédonculés et Chênes tauzins ;</li> <li>• A l'extrémité est du site, se trouve une chênaies-charmaies.</li> </ul> <p>- <b>Pas d'habitat d'intérêt communautaire et/ou à enjeu particulier de préservation.</b></p>
Zone humide : critère pédologique	Non étudié.
Zone humide : critère botanique	<p>- <b>Aucune végétation caractéristique de zone humide selon l'arrêté.</b></p> <p>- <b>Aucun habitat dominé par la flore indicatrice de zone humide selon l'arrêté.</b></p>

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Occupation du sol



Occupation du sol.

Enjeux faune-flore-habitats-zones humides potentiels :

Faune	<p><u>L'avifaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Site d'alimentation pour quelques espèces communes.</li> </ul> <p><u>L'herpétofaune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence suspectée d'une espèce d'amphibien bénéficiant d'une protection partielle : <b>la Salamandre tachetée</b>, au niveau d'un petit cours d'eau situé en limite Nord-Est du site.</li> <li>- Habitat favorable pour deux espèces bénéficiant d'une protection intégrale (individus et leurs habitats) : le Lézard vert occidental et le Lézard des murailles.</li> </ul>		
	<p><u>Les insectes saproxylophages :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres présentant des indices de présence du Grand Capricorne sont également favorables pour une espèce quasi-menacée en Europe mais non protégée : le <b>Lucane cerf-volant</b>.</li> </ul>		
Flore/Habitats	Pas de potentialités particulières pour la flore patrimoniale locale.		
Zone humide « potentielle »	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">Pédologie</td> <td style="width: 50%;">Botanique</td> </tr> </table>	Pédologie	Botanique
Pédologie	Botanique		

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)

Faune patrimoniale protégée et/ou menacée recensée



Faune

Sensibilité écologique globale  
(en l'état actuel des connaissances)

**Faible**

**Modéré**

**Forte**

**Commentaires :**

Le site correspond à une prairie mésophile de fauche (fauchée lors de l'inventaire naturaliste). L'extrémité est du site est occupé par une chênaie-charmaie.

**Pour la flore et les habitats, aucun enjeu avéré ou potentiel ne ressort.**

**Aucune zone humide botanique n'a été recensée et n'est probablement présente.**

**Pour la faune, les enjeux se limitent aux arbres à Grand Capricorne (avéré) et la lisière Nord du site avec la présence d'un petit cours d'eau susceptible d'accueillir la Salamandre tachetée.**

**Risques naturels et technologiques**

Risques naturels

Site sensible au risque feu de forêt (bordure de boisement), exposition forte au risque retrait-gonflement des argiles et zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe (de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel).

Risques technologiques

Site éloigné de tous établissements industriels identifiés.

Saint-Géraud-de-Corps – Création zone Ny (Gué de la résine)	
<b>Réseaux</b>	
Assainissement	Site d'étude en assainissement non collectif.
Eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
Eau potable	Site d'étude non concerné par la présence d'un périmètre de protection associé aux captages en eau potable.
<b>Préconisation (s) :</b>	
Les arbres à Grand capricorne recensés devront être conservés.	

### Evolution du zonage

Il est proposé la délimitation d'un secteur de zone Ny d'une superficie de 1700 m<sup>2</sup>.

Afin de tenir compte de l'analyse environnementale et des prescriptions liées, les arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (arbres à Grand capricorne) devront être conservés.

Comme notifié au règlement l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

**PLUi actuel**



**Projet de zonage au PLUi modifié**



● Arbres

### III.2.7. Saint-Antoine-de-Breuilh – zone NThI

Une demande de classement en secteur NThI (secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs) avait été formulée à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, mais celle-ci n'avait pas été correctement renseignée (avec une erreur au niveau du numéro des parcelles notamment).

Il s'agissait d'une demande de régularisation de cabanes et cabanes dans les arbres (existantes donc – voir photo satellite ci-contre).

La présence de l'EBC n'entre pas en contradiction avec l'activité.

Le secteur NThI correspondant à l'activité existante représente 7200 m<sup>2</sup>



**Zonage au PLUi actuel**

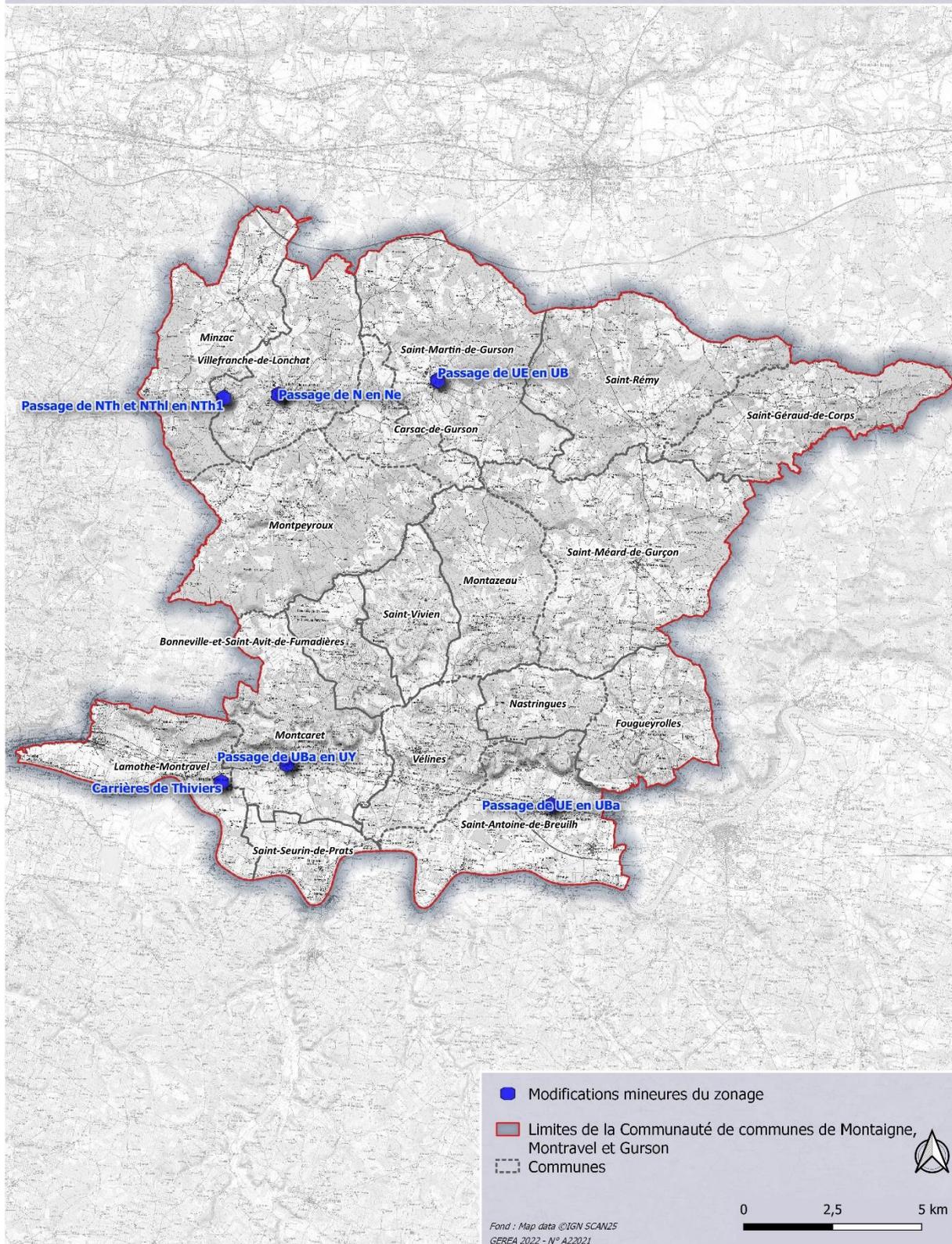


**Zonage au PLUi modifié**



### III.3. Modifications mineures du zonage

#### Localisation des modifications mineures du zonage



### III.3.1. Lamothe-Montravel – Passage de zone N en zone Ng

Les Carrières de Thiviers disposent sur la commune de Lamothe-Montravel, d'une autorisation d'exploiter sur l'ensemble de l'actuelle zone Ng (zone dédiée à l'activité d'extraction de matériaux et équipements liés), mais aussi sur d'autres parcelles, qui n'avaient pas été entièrement incluses lors de l'élaboration du PLUi.

La dernière autorisation environnementale relative au renouvellement et à l'extension de cette carrière a été approuvée le 20 avril 2022. L'article 1.7.3 de cet arrêté fait notamment référence de la nécessité d'évolution du zonage du PLUi.

Le parcellaire concerné par l'autorisation d'exploiter, pour partie non pris en compte, est matérialisé par le périmètre en jaune (image de droite), qui n'avait pas été entièrement inclus au PLUi.

Zonage au PLUI actuel



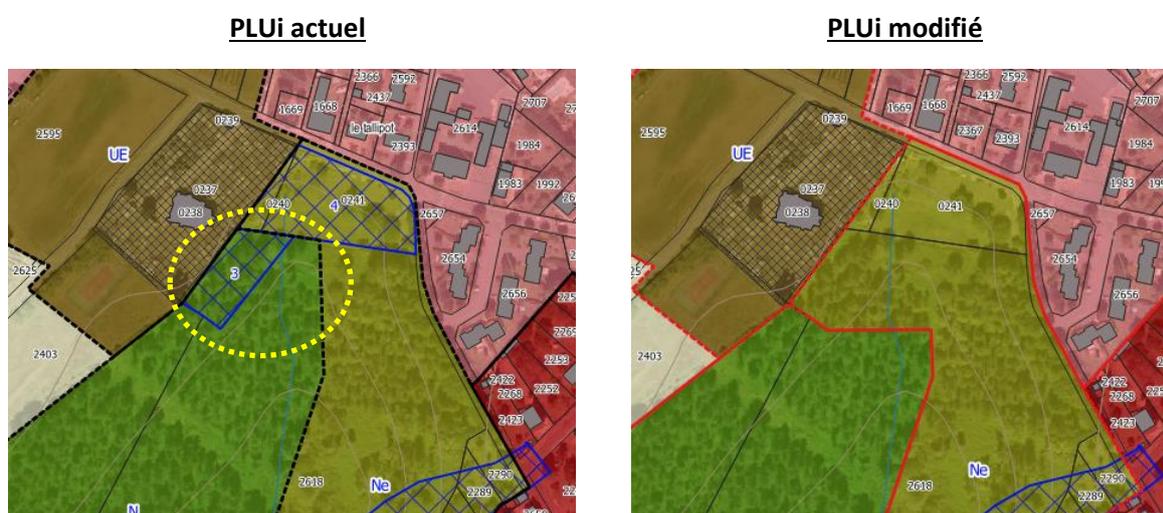
Zonage du PLUI après modification simplifiée



La proposition de zonage (limites rouges) intègre le périmètre complet, à l'exception, en accord avec les Carrières de Thiviers, d'une petite parcelle à l'extrémité ouest de la zone, maintenue en zone NP.

### III.3.2. Passage de N en Ne Villefranche-de-Lonchat

En parallèle de la suppression des emplacements réservés n°3 et n°4 de la commune, dont l'opération consistait respectivement à l'agrandissement du cimetière et à la création d'un parc public, une extension du parc public est prévue sur l'actuelle zone N. Le présent objet de la procédure vise ainsi à passer ce secteur de zone N (sur 3 820 m<sup>2</sup>) en zone Ne pour extension du parc public.



### III.3.3. Passage de NTh et NThI en NTh1 Villefranche-de-Lonchat

Les délimitations de zones NTh et NThI sont inchangées ; seul les indices des secteurs NT font l'objet d'une modification, avec le passage des zones NTh et NThI en NTh1 afin d'être plus en phase avec le projet de parc de loisirs déjà validé par la CDPENAF et approuvé au PLUi actuel. Le secteur NTh1 permet simplement une emprise au sol plus importante (voir règlement) dans des zones strictement délimitées.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**

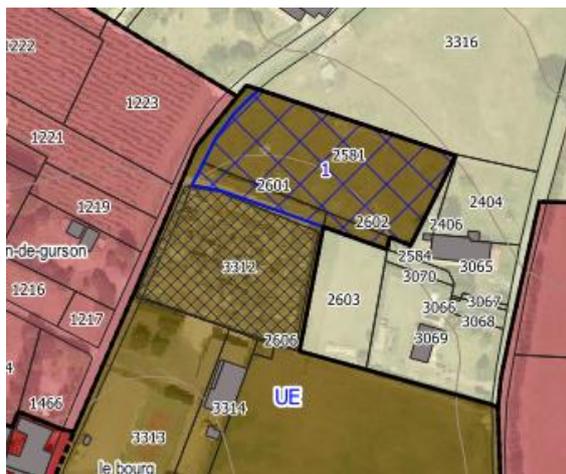


### III.3.4. Passage de UE en UB (Saint-Martin-de-Gurson et Saint-Antoine-de-Breuilh)

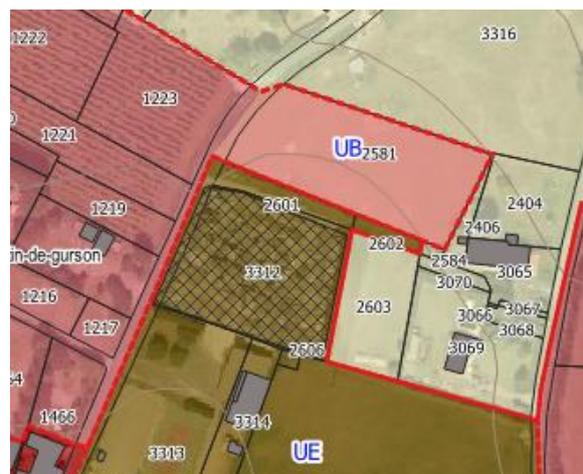
#### Saint-Martin-de-Gurson

Le projet d'extension du cimetière initialement prévu a été abandonné, et l'emplacement réservé dédié (ER n°1) supprimé. Du fait de l'abandon du projet d'équipement public, le secteur de zone UE (sur 4 090 m2) est réaffecté en zone urbaine UB à vocation d'habitat.

**Zonage au PLUi actuel**



**Projet de zonage au PLUi modifié**



#### Saint-Antoine-de-Breuilh

La modification consiste à classer les parcelles 217, 335 et 220, soit 1000 m2 (ainsi qu'une portion de la voie de chemin de fer) en zone UBa.

Le parcellaire est actuellement rattaché à la zone UE. La parcelle étant bâtie (ancienne « maison de garde-barrière »), un passage en zone UBa permettra une mutation et/ou une densification plus aisée.

**PLUi actuel**



**PLUi modifié**



### III.3.5. Passage de UBa en UY à Montcaret

L'ancienne cave viticole de Montcaret, qui occupe une parcelle de 8 280 m<sup>2</sup>, est en état de dégradation avancé (non entretenue depuis des années) et potentiellement dangereuse.

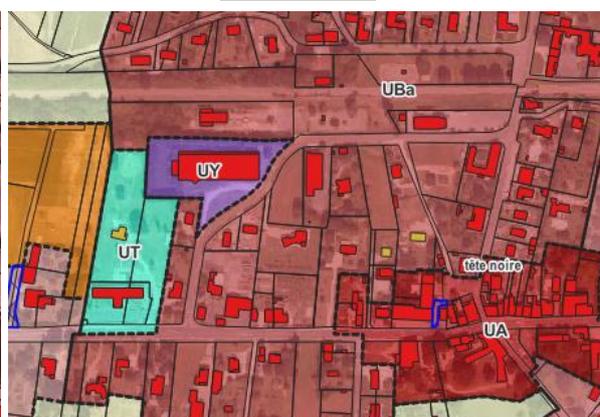
Un porteur de projet souhaiterait l'acquérir pour la détruire et reconstruire à la place un entrepôt. La vocation économique du projet et la hauteur du bâtiment prévu (10 m) ne sont pas possibles en zone UBa. La parcelle est ainsi classée en zone UY.



**PLUi actuel**



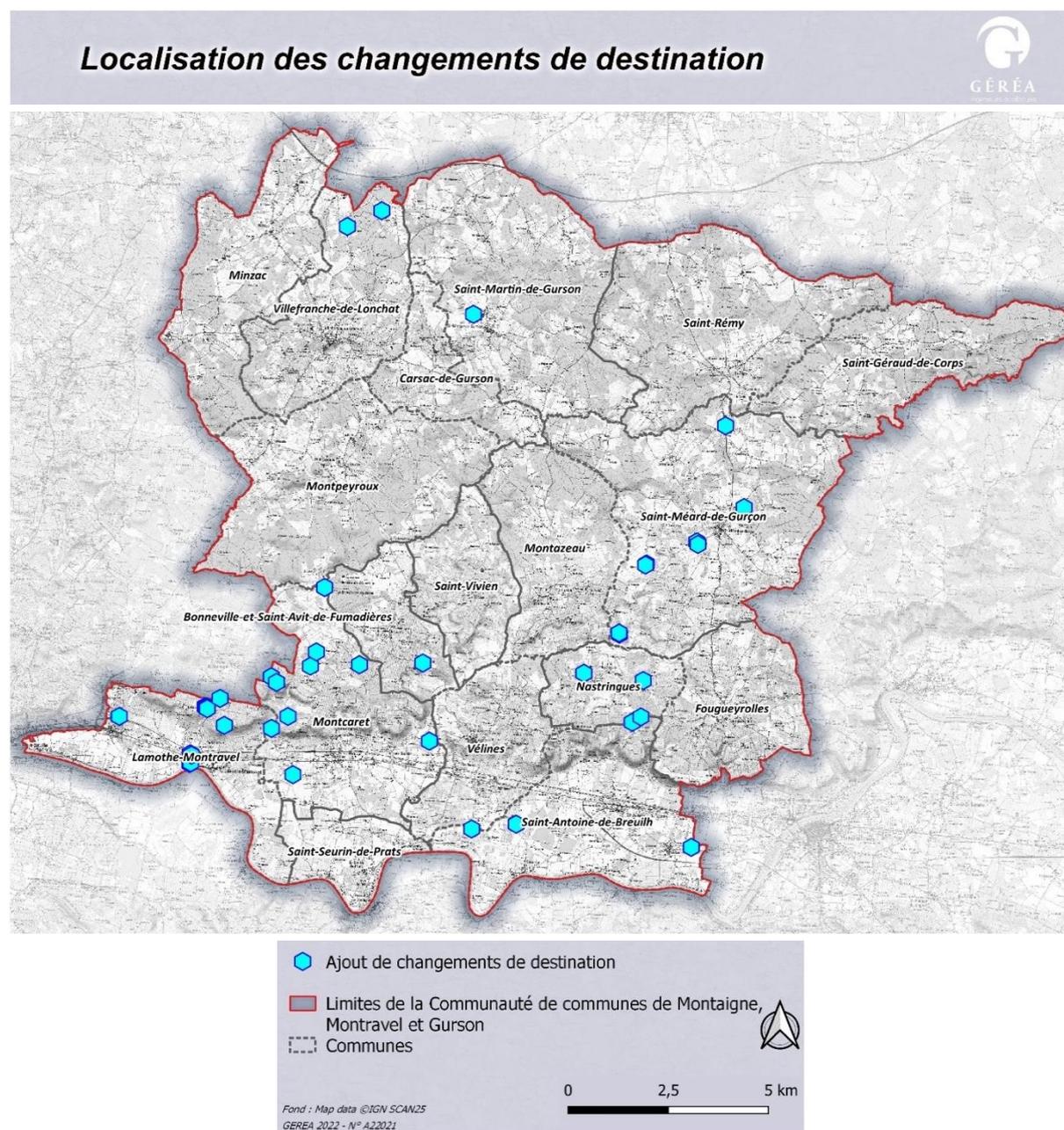
**PLUi modifié**



### III.4. Ajout de bâtiments pour changement de destination en zones A et N

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine (hangar à tabac, grange, anciens bâtiments agricoles), la communauté de communes a identifié, dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile verte au plan de zonage du PLU).

**38 bâtiments complémentaires sont identifiés dans le cadre de la modification.**



Au-delà de la nécessité de ne compromettre ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, seuls ont été pris en compte les bâtiments :

- Correctement desservis par les réseaux (voie d'accès, eau, électricité) ;
- Adaptés à un changement de destination (dimensionnement du bâtiment, forme, nature, ...) ;

Exemples de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.



### III.5. Modification du règlement

Les points proposés à modification du règlement résultent d'un certain nombre de difficultés d'application : clarifications et / ou précisions à porter à certains libellés ; spécificités du territoire à mieux prendre en compte ; prescriptions complémentaires à préciser en matière de qualités architecturales (toitures).

Des ajustements de règles ont également été proposés dans certains cas pour palier des problèmes de mise en œuvre.

#### III.5.1. Dispositions générales – Intégration de la prescription L.151-23 pour la préservation d'éléments pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-23 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Parallèlement à de la mise en place de nouveaux STECAL, des éléments paysagers de type arbres, boisements, haies ou mares ont été identifiés dans le cadre de l'analyse environnementale. En effet, ils représentent des enjeux de préservation importants afin de limiter les impacts des projets.

Ces éléments de paysage sont proposés pour un classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage.

Ajout du libellé suivant dans l'article 3 des dispositions générales du règlement :

« Les éléments de patrimoine végétal identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme) pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage. »

#### III.5.2. Zone UE - caractère de la zone

Pour rappel, la zone UE concerne une zone spécifique à vocation d'équipements.

Le libellé est précisé afin que soit bien pris en compte la possibilité d'y réaliser des équipements de santé.

**Le libellé est ainsi précisé :**

Zone UE - PLUI actuel	Zone UE - PLUI modifié
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, communaux au sens large, cimetières ...).</p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé - maisons de retraites, EHPAD ...), cimetières et autres équipements communaux au sens large, ...).</p>

### III.5.3. Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Zones A2 et N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Extension des constructions à usage d'habitation

La communauté souhaite faire évoluer légèrement la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N, afin de ne pas défavoriser les petites constructions.

En effet la règle actuelle retenue au PLUI notifie que l'extension des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant, règle qui favorise les habitations de grande taille. L'extension est limitée à 75 m<sup>2</sup>.

Il a été retenu de modifier le libellé au profit d'une double règle :

A la règle initiale est adjointe une possibilité alternative ainsi libellé « extension des constructions à usage d'habitation limitée à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale ».

Le tableau comparatif ci-après illustre le fait que les constructions de petite taille ont des possibilités élargies avec cette règle alternative.

Exemples	Extension maximale	
	+30% de l'emprise au sol initiale	Extension limitée à 50 m <sup>2</sup>
250 m <sup>2</sup>	<b>+75 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	<b>+60 m<sup>2</sup></b>	+50 m <sup>2</sup>
150 m <sup>2</sup>	+45 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
110 m <sup>2</sup>	+33 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
70 m <sup>2</sup>	+21 m <sup>2</sup>	<b>+50 m<sup>2</sup></b>
40 m <sup>2</sup>	+12 m <sup>2</sup>	<b>+40 m<sup>2</sup></b>

La règle proposée dans le cadre de la modification simplifiée devient :

SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.</p>	<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <b>L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :</b></p> <p>- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2. - à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale.</p>

### Annexes (articles A.2 et N.2 et définition au glossaire d'une « annexe »)

Il a été précisé que la notion d'annexes intégrait les piscines.

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>-- La construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de <b>20 mètres</b> des bâtiments d'habitation existants.</p>	<p><b>Article A2 et N2 (extrait)</b> Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>- La construction d'annexes (<b>dont piscines</b>) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être situées à une distance maximale de <b>20 mètres</b> des bâtiments d'habitation existants.</p>

Par souci de clarté et de compréhension la définition d'une « construction annexe » a également été précisée et modifiée dans le glossaire porté en annexe du règlement ; définition qui pouvait être mal interprété quant au statut d'une piscine.

### Définitions – Constructions annexes (ou "annexe")

PLUI actuel – Définitions	PLUI modifié – Définitions
<p>Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, débarras, réserves, ... Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.</p>	<p><b>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</b></p>

## Changement de destination des bâtiments

Une précision est apportée au règlement afin de faire apparaître que les **changements de destination** des bâtiments, sont autorisés dans les secteurs de STECAL même s'ils n'ont pas été portés au plan de zonage.

Zones A, N, NT - PLUI actuel	Zones A, N et NT - PLUI modifié
- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.	- Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, <b>ou situés dans les STECAL</b> , dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## Zone N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Ajouts spécifiques à la zone N

En plus des évolutions communes à la zone A et N, des évolutions spécifiques à la zone N sont à noter concernant les occupations et utilisations du sol.

Ayant rencontré plusieurs difficultés la communauté de communes souhaite autoriser la possibilité d'implanter en zone N, la possibilité de construire des bâtiments agricoles de type grange, cabanes, ... (hors constructions à usage d'habitation).

Elle précise le besoin en matière d'exploitation forestière.

Pour plus de clarté (problème avec le service instructeur pour implanter l'équipement pour la fibre en zone Ne), il est également précisé que les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs s'appliquent sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N.

Les ajouts aux libellés concernés par une modification sont portés ci-après (en rouge) :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; **les aires de dépôts de bois.**
- **Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.**
- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N**, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant le secteur Nh, l'article N2 est précisé dans son libellé (ajouts en rouge) et article du code de l'urbanisme rectifié :

### Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes**, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

### Ajout spécifique à la zone NT (secteur NTh)

Il est créé un secteur NTh1, autorisant les mêmes occupations du sol que le secteur NTh, correspondant à un parc de loisirs sur la commune de Villefranche de Lonchat, et pour lequel le projet nécessite une augmentation raisonnée de l'emprise au sol.

### Zones A9 et N9 – zone NT9 – Emprise au sol

**Les évolutions de libellés relatives à la règle d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N**, ainsi qu'à la taille des annexes sont répercutées à l'article 9.

Par ailleurs, comme notifié précédemment, il est créé un secteur de zone NTh1 correspondant au projet de parc de loisirs sur la commune de Villefranche-de-Lonchat, qui se substitue aux secteurs NTh et NThl, sans modification de délimitation. Sur le secteur NTh1, l'emprise au sol est de 20%.

Zones A et N - PLUI actuel	Zones A et N - PLUI modifié
<p><b>Article A9 et N9</b> L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi) et sera limitée à 75 m2.</p> <p>Les annexes ne devront pas excéder <b>35 m2</b> d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</p>	<p><b>Article A9 et N9</b> L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :<ul style="list-style-type: none"><li>- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m2.</li><li>- à 50 m2 dans la limite d'un doublement de la surface initiale</li></ul></p> <p>Les annexes ne devront pas excéder <b>40 m2</b> d'emprise au sol. Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</p>

Zone NT - PLUI actuel	Zone NT - PLUI modifié
<p><b>Article NT9</b> Secteur NTh L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.</p> <p>Secteur NThl, NTc, NTI et NgT L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.</p>	<p><b>Article NT9</b> <b>Secteur NTh1</b> <b>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.</b></p> <p>Secteur NTh L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.</p> <p>Secteur NThl, NTc, NTI et NgT L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.</p>

**Constructions neuves d'architecture traditionnelle (zones UA, UB, UC, 1AU, A, N et NT)**

**Toitures**

Le libellé actuel laisse apparaître une ambiguïté rédactionnelle.

Il laisse apparaître que seules sont acceptées les tuiles (canal, romanes, plates ...) sauf cas particuliers.

Le nouveau libellé précise le type de tuiles à utiliser selon la pente de la toiture.

PLUI actuel	Zone A - PLUI modifié
<p><b>Toitures</b></p> <p>Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%</li> <li>- tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.</li> </ul> <p>Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise</li> <li>- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.</li> <li>- pour des constructions publiques.</li> <li>- pour des annexes de constructions ou vérandas.</li> </ul> <p>Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p><del>Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, avec :</del></p> <p><del>- tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est inférieure à 45%</del></p> <p><del>- tuile plate ou similaire, de couleur terre cuite non vernissée, quand la pente est supérieure à 120%.</del></p> <p>Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.</p> <p>Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Elles seront composées de tuiles plates ou similaires.</p> <p>Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée (zone UA et 1AUa uniquement)</p> <p>Toutefois, Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les restaurations ou extension de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise</li> <li>- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.</li> <li>- pour des constructions publiques.</li> <li>- pour des annexes de constructions ou vérandas.</li> </ul> <p>Les toitures en ardoise et zinc sont autorisées.</p>

## Zone NT

---

Il est porté en complément le libellé suivant pour s'assurer d'une bonne insertion paysagère.

### Hébergements touristiques

Les hébergements touristiques de type Habitat Léger de Loisirs (yourtes, cabanes, roulottes), autorisés dans les secteurs NTh et NThI devront garantir une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

## IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### IV.1. Suppression d'emplacements réservés

La présente procédure de modification simplifiée vise à :

- Supprimer 8 emplacements réservés, les bénéficiaires associés ayant renoncé à faire jouer les prérogatives leur ayant été consenties pour diverses raisons ;

La suppression des 8 emplacements réservés devenus inutiles aura une **incidence positive**.

### IV.2. Evolution ou création de STECAL

#### IV.2.1. Création secteur NThI « Le Brandeau » à Carsac-de-Gurson

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu floristique particulier. <b>Toutefois des enjeux faunistiques ont été identifiés, liés notamment à la présence avérée de deux espèces d'intérêt patrimonial protégées, le Damier de la succise et le Grand capricorne du chêne.</b> Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les secteurs sensibles identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre la pérennité d'une yourte d'ores et déjà aménagée (pas d'évolution envisagée de l'aménagement), il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>Ce nouveau STECAL de 0,19 ha est lié à l'existence d'une yourte qui en constitue le seul aménagement pérenne sur le site. Celle-ci présente une surface très limitée (environ 64 m<sup>2</sup> considérant qu'elle fait 9 m de diamètre) et la procédure vise à pérenniser l'implantation de cette yourte à l'année qui est d'ores-et-déjà implantée de manière temporaire. Ainsi, <b>la consommation d'espace supplémentaire engendrée par ce projet est très limitée</b>. Pour rappel, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone NThI. De plus, la création de ce STECAL n'est pas vouée à générer plus ample artificialisation des sols que celle déjà générée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité. En revanche, il s'intègre au sein d'un corridor écologique forestier. Ce projet n'est pas de nature à compromettre ce corridor de grande envergure, d'autant plus que le caractère naturel du secteur sera majoritairement conservé. Le projet retenu ne génère donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale</b>.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante en arrière du bâti existant et au sein d'un secteur boisé. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, <b>la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local</b>.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification simplifiée a pour objet de pérenniser l'implantation d'une yourte déjà existante. De fait, <b>aucune incidence particulière sur la ressource en eau n'est à attendre</b> dans la mesure où l'activité existe déjà, que cette installation n'est pas raccordée au réseau d'alimentation en eau potable (pas de consommation supplémentaire générée donc) et ne génère aucun rejet d'eau usée.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée, ainsi <b>un accès pompier est présent ainsi qu'un extincteur aux normes dans la yourte. De fait, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, s'agissant de reconnaître l'existence d'une yourte à vocation de loisirs (ne nécessitant pas de fondation), ceci ne constitue pas un aménagement de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. La yourte s'avère déjà existante, le projet consistant à la pérenniser, cela ne générera donc pas d'augmentation significative du trafic routier local.</p>

#### IV.2.2. Création secteur NThI à Montazeau

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'espèce floristique patrimoniale avérée ou potentielle sur le site. L'unique enjeu potentiel identifié réside en la présence possible du Crapaud calamite en reproduction au sein du bassin d'orage existant ainsi que la fréquentation possible du site par certains oiseaux menacés que sont le Verdier d'Europe et le Serin cini au niveau des arbres isolés qui ne seront aucunement concernés par le projet envisagé. <b>Au regard de la nature du projet qui consiste à aménager des chalets tout en préservant les milieux environnants, la création de ce STECAL dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<p>La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 0,28 ha. Les chalets en bois, éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site qui ne pourront occuper plus de 5 % de l'emprise conformément au règlement écrit de la zone, seront implantés sur un secteur d'environ 1 700 m<sup>2</sup>. Ainsi, la consommation d'espace s'avère au final limitée, d'autant plus que près de 40% de la zone NThI ne sera aucunement aménagée.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est pas de nature à générer des incidences sur la trame verte et bleue identifiée : les aménagements seront discrets et intégrés à l'environnement, les arbres existants conservés.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à planter des chalets en bois au sein d'un secteur reculé de l'urbanisation et intégré à son environnement (en bordure de boisement et les arbres existants sur le site seront préservés).          Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet l'installation de cabanes en bois. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement.          En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est située en bordure de boisement bien que faiblement boisée en elle-même.</p> <p><b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un étang à proximité pouvant servir de point d'eau et d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau des implantations du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

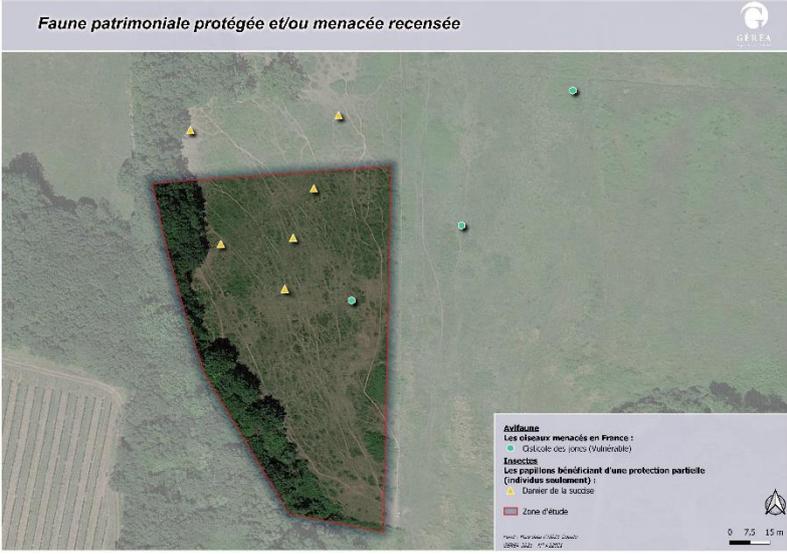
#### IV.2.3. Création secteur NTh « Grand Jar » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de deux arbres à Grand capricorne du chêne et plus largement en la configuration du boisement qui est favorable à l'avifaune et aux mammifères locaux.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux arbres à Grand capricorne identifiés.</b> Considérant par ailleurs le fait qu'il s'agit uniquement de permettre l'implantation de chalets au sein du boisement existant (<b>pas de défrichement généré par le</b></p>

	<p><b>projet qui veut s'intégrer au sein du milieu naturel existant), il peut être considéré que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure de modification simplifiée vise la création d'un nouveau STECAL d'une superficie totale de 1,47 ha. Les chalets touristiques, ne constitueront toutefois les seuls éléments réellement générateurs d'artificialisation sur le site, et n'occuperont que maximum 10 % de l'emprise totale du STECAL délimité conformément au règlement écrit en vigueur.</p>
Trame verte et bleue	<p>Le site étudié s'est révélé identifié au sein d'un réservoir de biodiversité associé au massif du Landais (sous-trame des boisements de conifères). Les chalets vont ainsi s'implanter dans ce réservoir, au sein d'un boisement qui, s'il n'est pas constitué de conifères, constitue un réservoir local. Toutefois, les chalets seront implantés de manière à préserver les arbres existants (pas de défrichement généré). Les fonctionnalités écologiques de ce milieu (sous-trame forestière) pourront donc subsister.</p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à la création de chalets touristiques vous à être insérés dans le milieu environnant sans toucher aux boisements existants. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet l'installation de chalets touristiques. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement (activité touristique uniquement).</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est boisée. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, d'un bassin de 3500 m3 pour la défense incendie ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera</b></p>

	<p><b>pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque. Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

## IV.2.4. Création secteur At1 « Activité d'équithérapie » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes menées, initialement réalisées sur une emprise plus large que le STECAL in fine délimité ont révélé la présence de véritables enjeux naturalistes : zones humides délimitées selon le critère botanique, habitat d'espèce probable de reproduction de la Pie-grièche écorcheur et de la Cisticole des joncs plus au Sud, mares favorables à la reproduction d'amphibiens, Damier de la succise contacté à plusieurs reprises au sein de l'emprise initialement envisagée pour le STECAL.</p>
	 <p>Plan de zonage modifié initialement envisagé (avant l'application des mesures ERC)</p>  <p>Faune patrimoniale observée au Sud du STECAL At1 retenu.</p>

Thème	Evaluation des incidences
	<p>Considérant les sensibilités écologiques identifiées plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été mises en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la zone At1 initialement délimitée au Sud et vouée à être aménagée par le projet ;</li> <li>• Protection des zones humides identifiées et habitats de reproduction probables pour les amphibiens et la Pie-grièche écorcheur via l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>Par l'intermédiaire de la mise en place de ces mesures, il est possible de conclure que le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</p>
Consommation de l'espace	<p>La procédure vise la création d'un nouveau STECAL At d'une superficie de 0,91 ha seulement. Des aménagements très limités sont prévus sur ce site : une yourte déjà existante implantée à l'année ainsi qu'une deuxième (démontable sur pilotis) cette fois remontée tous les ans en période estivale. Le bloc sanitaire est prévu sur au sein du secteur déjà classé en zone Ah dans le PLUi en vigueur. <b>Ainsi, la consommation d'espace restera très limitée pour ce projet.</b></p>
Trame verte et bleue	<p>Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus les aménagements très ponctuels et limités qui sont prévus, <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b></p>
Paysages et patrimoine	<p>La modification vise à permettre la réalisation d'aménagements ponctuels (implantation de yourtes) attenants à une habitation isolée. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne génèrera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet la pérennisation d'une yourte à l'année et l'implantation d'une autre yourte en période estivale. Les aménagements du projet générateurs de consommation d'eau potable (bloc sanitaire) et de rejets d'eaux usées sont en réalité envisagés au sein de la zone Ah existante. Dans ce cadre, aucune augmentation des prélèvements en eau potable ni de rejets d'eaux usées n'est à attendre.</p>

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est située à proximité d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.2.5. Création secteur At1 « Péquelèbre » à Vélines

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence d'habitats de reproduction potentiels pour les amphibiens (présence suspectée du Triton marbré notamment). <b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les deux mares identifiées.</b> Considérant l'évitement des habitats à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	Le site s'avère en réalité <b>déjà en partie urbanisé</b> . Le projet consistant d'abord à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, il ne génère donc pas, dans un premier temps, de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, supplémentaire par rapport à la situation actuelle. La construction de cabanes dans les arbres ou au sol envisagée dans un second temps générera quant-à-elle une consommation d'espace très limitée. Au regard des caractéristiques du projet, <b>l'imperméabilisation supplémentaire générée est donc très réduite</b>
Trame verte et bleue	Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Considérant de plus que les aménagements prévus s'intègrent au sein de la situation existante (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière), <b>le présent projet ne génère aucune incidence notable sur la trame verte et bleue.</b>
Paysages et patrimoine	Le projet retenu s'inscrit en bordure du périmètre de protection lié au monument historique du Château de la Raye (monument partiellement inscrit situé à prêt de 300 m du site). Toutefois, les aménagements prévus par le projet s'intègrent parfaitement au sein du paysage arboré existant (aménagement du bâti ou cabanes dans la parcelle forestière). <b>La création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.</b>
Ressource en eau	La présente modification a pour objet d'une part, à transformer tous les bâtiments en gîtes ou annexes aux gîtes, puis dans un second temps la construction de cabanes. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée que ce soit dans le temps ou quantitativement. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, si leur installation s'avère nécessaire, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelconque incidence sur la ressource en eau.

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Deux risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est partiellement située au sein d'un boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'un chemin d'accès existant, le projet touristique ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le projet prenant place au niveau du bâti existant et l'implantation de cabanes dans les arbres ne nécessitant pas de fondation, ceux-ci ne constituent pas des aménagements de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité de loisirs liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.2.6. Création secteur Ny « Gué de la résine » à Saint-Géraud-de-Corps

Thème	Evaluation des incidences
Biodiversité	<p>Les prospections naturalistes engagées ont révélé la présence d'habitats naturels à faible intérêt écologique en tant que tel et l'absence d'enjeu particulier lié à la flore patrimoniale. Il est à noter l'absence de zone humide avérée ou potentielle (que ce soit selon les critères botaniques ou pédologiques) sur l'intégralité du site étudié. D'un point de vue faunistique, les enjeux résident surtout en la présence ponctuelle de trois arbres à Grand capricorne du chêne.</p> <p><b>Au regard des sensibilités écologiques identifiées, il est ajouté une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les trois arbres à Grand capricorne identifiés.</b></p> <p>Considérant l'évitement des arbres à enjeu identifié par l'intermédiaire de la mise en place de cette mesure, il peut être considéré que <b>le projet de modification simplifiée ne génère aucune incidence notable sur la biodiversité avérée et potentielle du site étudié.</b></p>

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	En conformité avec le règlement de la zone Ny, l'emprise au sol du bâtiment sera limitée à 15% de la superficie du terrain. Ainsi, le cabinet occupera une superficie maximale de 250 m <sup>2</sup> , ce qui représente une consommation d'espace limitée au regard de l'emprise elle aussi très limitée du STECAL de 0,17 ha.
Trame verte et bleue	Le projet retenu n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité identifié dans la bibliographie. Toutefois, le boisement en bordure Est, associé à un petit cours d'eau, peut être utilisé comme zone relais pour la faune locale ou habitat pour les espèces liées au cours d'eau. Ce secteur sera préservé par le projet retenu considérant les obligations de retrait de toute construction vis-à-vis des limites séparatives en zone Ny, ne générant donc <b>aucune incidence sur la trame verte et bleue locale</b> .
Paysages et patrimoine	La modification vise à permettre l'installation d'un cabinet d'infirmiers en continuité du bâti existant au niveau du hameau Gué de la résine, en bord de route sur une parcelle de prairie mésophile de fauche. Considérant par ailleurs l'absence de zone d'inventaire ou de protection du patrimoine, des sites et des paysages au droit du projet, la création de ce nouveau STECAL ne générera aucune incidence particulière sur les paysages et le patrimoine local.
Ressource en eau	La présente modification a pour objet l'installation d'un cabinet d'infirmiers. Dans ce cadre, une augmentation des prélèvements en eau est à prévoir, qui restera toutefois limitée quantitativement. En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où la conformité des futures installations individuelles supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.

Thème	Evaluation des incidences
Risques naturels et technologiques	<p>Trois risques naturels ont été identifiés au droit du projet : feu de forêt, retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe.</p> <p>La zone d'implantation retenue du projet est en bordure de boisement. <b>Considérant la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage autour du bâti constitué, ainsi que la présence d'une route existante facilitant la desserte du site par les véhicules de secours incendie, le projet ne sera pas de nature à accroître l'exposition de la population à ce risque.</b></p> <p>Vis-à-vis de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles, le respect de principes de construction en milieu sensible sera nécessaire au niveau du bâti, permettant de limiter ce risque.</p> <p>Vis-à-vis du risque d'inondation par remontée de nappe, celui-ci est de type inondation de cave, l'eau ne dépassant le niveau du terrain naturel. Ainsi, au regard de la nature de l'activité, ce risque ne constitue pas une véritable contrainte (pas de nécessité d'avoir un sous-sol).</p> <p>Concernant les risques technologiques, aucun risque particulier n'a été identifié au sein du site d'étude.</p>
Emissions de gaz à effet de serre	<p>In fine, les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront faibles au vu de la situation existante : il ne s'agit pas de la création d'une industrie polluante et les voies de desserte automobile sont déjà existantes. L'activité liée au projet pourra générer une augmentation du trafic routier local, toutefois très limitée.</p>

#### IV.2.7. Création secteur NThI à Saint-Antoine-de-Breuilh

L'activité existante (cabanes dans les arbres) n'a pas été portée suite à l'enquête publique comme cela avait été acté. Dans la mesure où il s'agit de reconnaître ici sa présence, aucune incidence supplémentaire au regard de la situation préexistante n'est à attendre dans le cadre de la présente procédure.

#### IV.3. Autres évolutions mineures du règlement graphique

Les incidences générées par ces évolutions du zonage s'avèrent très limitées :

- 3 des 5 objets se positionnent au sein de l'enveloppe urbaine existante (zones U). L'évolution du zonage se justifie alors pour des raisons qui ne génèrent pas d'incidence supplémentaire par rapport à la situation actuelle dans le PLUi en vigueur ;

- concernant le passage de N en Ne à Villefranche-de-Lonchat, celui-ci est motivé par l'extension du parc public sur la zone Ne existante. Ceci se fait en parallèle de la suppression de l'emplacement réservé n°3, au droit du secteur concerné par le passage en zone Ne, qui avait pour objectif l'extension du cimetière (ce qui aurait également nécessité un passage en zone Ne).

### Cas particulier des Carrières de Thiviers

Les Carrières de Thiviers possèdent une autorisation d'exploiter sur l'ensemble de l'actuelle zone Ng, mais aussi sur d'autres parcelles, qui n'avaient pas été entièrement incluses lors de l'élaboration du PLUi. La dernière autorisation environnementale relative au renouvellement et à l'extension de cette carrière a été approuvée le 20 avril 2022. L'article 1.7.3 de cet arrêté fait notamment référence de la nécessité d'évolution du zonage du PLUi.

Il s'agit ici de prendre en compte cette activité déjà existante sur le territoire et qui n'a pas été entièrement incluse lors de la définition du plan de zonage. Ces évolutions du plan de zonage ne génèrent donc aucune incidence particulière qui n'a pas déjà été prise en compte par les études réglementaires nécessaires à son autorisation d'exploitation.

## IV.4. Ajout de changements de destination

L'ajout cumulé de ces nouveaux bâtiments identifiés susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de l'agglomération. Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, **leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLUi, qui en compte déjà 133, soit une augmentation de 28,6 % à l'issue de cette procédure.** En matière d'assainissement, ces habitations créées devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement autonome (non raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs). Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif.

Vis-à-vis de l'enjeu spécifique **trame verte et bleue**, les changements de destination ajoutés ne généreront pas d'incidence par rapport à la situation actuelle : il s'agit de bâtiments déjà existants (pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels générée) positionnés au sein de hameaux déjà habités (réseaux présents à proximité immédiate). **A noter qu'aucun des bâtiments identifiés n'est positionné au sein d'une zone Np constituant des secteurs à enjeu particulier en matière de trame verte et bleue ou paysage.**

## IV.5. Evolutions du règlement écrit

Au regard de la nature des évolutions du règlement écrit proposées dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, ces dernières visent à préciser ou clarifier certaines

dispositions du règlement écrit. En effet, la Communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson entend faire de ce document, un document « vivant » qui s'adapte en utilisant le « retour d'expérience » de ses utilisations afin de résoudre des difficultés de mise en œuvre inévitables et préciser certaines dispositions.

Les évolutions permises par la présente modification simplifiée n'augmentant pas les capacités d'accueil (hors l'augmentation raisonnée de l'emprise au sol relative au projet de parc de loisirs de Villefranche-de-Lonchat), elles n'occasionneront aucune incidence significative sur la ressource en eau, que ce soit via l'augmentation des prélèvements en eau potable ou sur les effluents générés traités par le système d'assainissement communal. Les impacts directs de cette modification sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements ou même plus largement sur la biodiversité et les trames verte et bleue sont donc non significatifs.

**Elles permettent néanmoins d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions nouvelles et aménagement associés (résidences démontables en particulier). Il s'agit également, grâce à l'ajout de la prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, d'assurer une meilleure prise en compte des sensibilités naturalistes (faune-flore-habitats-zones humides) et enjeux écologiques associés qui ont pu être mis en exergue dans le cadre de cette procédure.**

## IV.6. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification

L'ensemble des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) présentés dans le cadre de la modification simplifiée représentent au bilan une superficie de 4,14 hectares, soit une valeur très limitée au regard des 26 545 hectares de zones agricoles et naturelles (0,02%). Pour précision, les parcelles classées en STECAL représentent par ailleurs 1,7 % des superficies globales de l'ensemble des secteurs de STECAL du PLUi (322 ha).

Création de STECAL	Surface en ha
<b>– secteurs At1</b>	
Vélines – La Canopée	0,91
Vélines – Péquelèbre	1,12
<b>Sous-total At1</b>	<b>2,03</b>
<b>– secteurs NThI</b>	
Carsac-de-Gurson - Le Brandeau	0,19
Montazeau	0,28
<b>Sous-total NThI</b>	<b>0,47</b>
<b>– secteurs NTh</b>	
Saint-Géraud-de-Corps - Grand Jar	1,47
<b>Sous-total NTh</b>	<b>1,47</b>
<b>Secteur de zone Ny</b>	
Saint-Géraud-de-Corps – Gué de la résine	0,17
<b>Sous-total Ny</b>	<b>0,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4,14</b>

En outre comme développé précédemment l'ensemble des secteurs ont fait l'objet d'analyses environnementales, qui ont conduits à des ajustements des périmètres de projet initiaux et/ou la création de prescriptions de préservation afin de minimiser les impacts environnementaux.

**Concernant les modifications mineures de zonage, l'équilibre au sein des zones urbaines et à urbaniser est négligeable.**

La zone UB est abondée de 0,5 ha à Saint-Martin-de-Gurson (soustrait à la zone UE) et rognée de 0,8 ha à Montcaret au profit de la zone UY.

## V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

➡ **Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD**

➡ **Ne pas avoir pour effet de réduire**

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

➡ **Ne pas comporter de graves risques de nuisances**

La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification simplifiée du PLUi est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

## VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification du PLUi est compatible avec :

**- les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

**- les Servitudes d'Utilité Publique**

La modification du PLUi respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.

**- les Projets d'Intérêt Général**

La communauté de communes Montaigne Montravel et Gurson n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

## VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1 – Composition du dossier

---

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation

- Le règlement modifié
- Le complément à l'annexe 1 du RP : Les ER supprimés et les bâtiments (ajoutés) pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Le dossier des avis des PPA et de la CDPENAF
- Les extraits du registre de la mise à disposition du public
- Le tableau de prise en compte par la CdC des avis PPA et CDPENAF
- Le tableau de synthèse des observations du public.

## **2 – Suivi de la procédure**

---

Le projet de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.

Il a été ensuite mis à disposition du public du 30 Janvier au 3 Mars 2023, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le président en présente le bilan devant le conseil communautaire, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n°1



### Complément à l'annexe 1 au Rapport de Présentation

- Les emplacements réservés
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023  
024-200034197-20230619-DE\_2023\_028A-DE

Avril 2023



## SOMMAIRE

---

<b>Les emplacements réservés</b>	<b>4</b>
<b>Suppressions</b>	<b>4</b>
<b>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – ajouts</b>	<b>5</b>

## Les emplacements réservés

Les **emplacements réservés** sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

## SUPPRESSIONS

Les emplacements réservés ci-dessous sont retirés de la liste existante du PLUi.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire	Surface et/ou largeur d'emprise moyenne	Commune
6	Intervention salubrité (ancienne coopérative)	Commune	987 m <sup>2</sup>	LAMOTHE-MONTRAVEL
10	Elargissement de la RD 936 (sécurité)	Communauté de communes	184 m <sup>2</sup> / 2 m	LAMOTHE-MONTRAVEL
1	Agrandissement du cimetière	Commune	4359 m <sup>2</sup>	SAINT-MARTIN-DE-GURSON
4	Création d'une voie d'accès vers zone 1AU bourg SO	Communauté de communes	273 m <sup>2</sup> / 8 m	VELINES
3	Agrandissement du cimetière	Commune	1700 m <sup>2</sup>	VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT
4	Création d'un parc public	Commune	4062 m <sup>2</sup>	VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT
5	Création d'un accès piéton	Commune	500 m <sup>2</sup> / 6 m	VILLEFRANCHE-DE-LONCHAT

## Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – ajouts

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

En zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; en zone naturelle, il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

### • Bonneville et St-Avit-de-Fumadières

N° de parcelle	Nature	Photos
AE 361	Bâtiment agricole	

### • Lamothe-Montravel

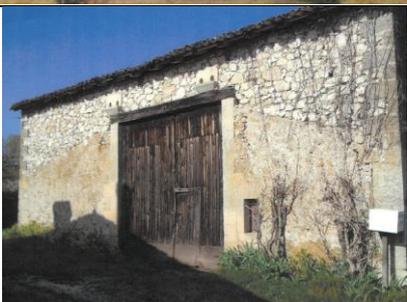
N° de parcelle	Nature	Photos
AE 472 et 470	Annexe habitation	

AD 134	Ancien chai	
AD 134	Dépendance	
AD 140	Dépendances	
AD 140	Grange	
AI 440	Grange	
AI 427	Ancien bâtiment agricole	
AI 440	Grange	
AI 625	Ancien bâtiment agricole et garage	

AI 27	Grange	
AI 190	Ancien chai	
AK 38	Ancien bâtiment agricole	

- Montacret**

N° de parcelle	Nature	Photos
AC 93	Grange	
AB 63	Grange	

AL 06	Ancien bâtiment agricole	
AE 1166	Cabanon en parpaings et tôle.	
AZ 145	Hangar agricole	
AE 243	Hangar	
AD 181	Grange	
AC 143	Grange	

AH 252	Grange	
--------	--------	--

- Nastringues**

N° de parcelle	Nature	Photos
AD 297	Grange	
AI 87	Ancien chai à barriques	
AD 329	Grange	
AC 366	Bâtiment agricole	

- **Saint-Antoine-de-Breuilh**

N° de parcelle	Nature	Photos
ZC 169	Hangar à tabac	
AK 300	Grange en pierre – PPRi rouge en partie	
AM 33	Grange en pierre	

- **Saint-Martin-de-Gurson**

N° de parcelle	Nature	Photos
AW 234 244	Atelier-garage	

- **Saint-Méard-de-Gurçon**

N° de parcelle	Nature	Photos
AW 237	Grange	
AW 244	Grange	
AV 360	Annexes	
AV 359	Grange	
AI 85	Ancienne habitation	

AZ 136	Grange	
AX 89	Ancien bâtiment agricole	

- **Villefranche-de-Lonchat**

N° de parcelle	Nature	Photos
A2847 et A2857	Garage	



Montaigne Montravel et Gurson  
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

## Modification simplifiée n°1



## 5- REGLEMENT D'URBANISME

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27 septembre 2018

**Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvé en conseil communautaire le**

**Avril 2023**

SOUS PREFECTURE DE BERGERAC  
Date de réception de l'AR: 20/06/2023  
024-200034197-20230619-DE\_2023\_028A-DE



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	25
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>28</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	36
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>37</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>42</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT	49
<b>ANNEXES</b>	<b>53</b>
PREAMBULE - DEFINITIONS	54

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-19](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#) du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code. Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent applicables.

### Les articles suivants restent applicables au PLUi :

**Art R 111-2 ;** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art R 111-4 ;** *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**Art R 111-26 (Ex R111-15) ;** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art R 111-27 (Ex R111-21) ;** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code

précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 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 règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
  - Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 6 :

**Zone UA :** zone centrale du bourg et noyaux bâtis anciens denses.

**Zone UB (et UBa) :** zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif

**Zone UC :** zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif.

**Zone UY :** zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, et secteurs UYr (Réaux), UYé (écopôle), UYg (activités liées aux carrières).

**Zone UT :** zone à vocation touristique

**Zone UE :** zone à vocation d'équipements

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

**Zone 1AU** : zone à urbaniser à vocation d'habitat (indiquée a, b ou c selon caractéristiques).

**Zone 1AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activités.

**Zone 2AU** : réserve foncière (non équipée)

**Zone 2AUy** : réserve foncière (non équipée) à vocation d'activités

**Zone 2AUt** : réserve foncière à vocation touristique et de loisirs

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

**Zone A** : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, **secteurs At et At1** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole et **secteur Ah** : lié à une activité d'équithérapie.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

**Zone NP** : zone naturelle de stricte protection.

**Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)
- **Nc** : pension pour chevaux (commune de Villefranche-de-Lonchat)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Ny** : secteur lié à une activité industrielle située en zone naturelle ou à risque (communes de Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine-de-Breuilh).

**Zone NT** : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :

- **NTc**, correspondant à des terrains de campings
- **NTI**, base de loisirs du lac de Gurson
- **NThI**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
- **NTh et NTh1**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- **NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

**Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :**

- Les terrains classés en **espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger** (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Les éléments de patrimoine végétal identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant de ces éléments sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
- **Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité** aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4 - du Code de l'urbanisme).
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation**. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Un report de la SUP relative aux canalisations haute-pression GRT Gaz.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

#### ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

## ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

## ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

## ARTICLE 9 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les zones centrales des bourgs et noyaux bâtis anciens denses (centre bourg et hameaux anciens les plus importants).

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de pérenniser la morphologie propre au centre, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

Deux petits secteurs de zone UA (hameaux de Saint-Aulaye et des Laurents sur Saint-Antoine-de-Breuilh) sont localisés en risque inondation identifié au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.

#### ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- 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.

- Sur la commune de Saint-Antoine-de-Breuilh, les équipements et constructions directement liées à l'exploitation du terrain de camping de Saint-Aulaye.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Quand les constructions sont en ordre continu ou semi-continu :

Toute construction doit être implantée en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes pour maintenir une cohérence avec le bâti existant. L'alignement pourra être matérialisé par un mur de clôture.

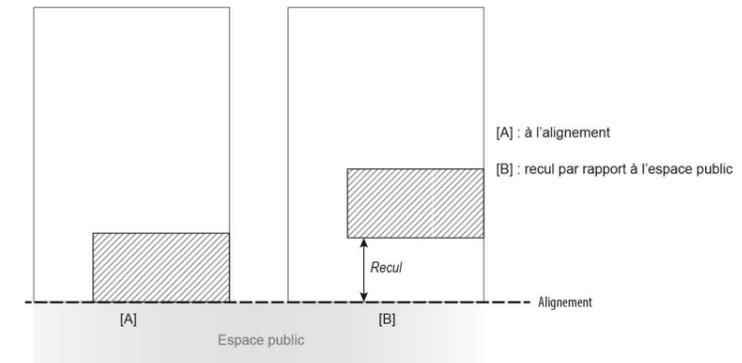
### Quand les constructions sont en ordre discontinu :

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

### Des implantations autres sont possibles :

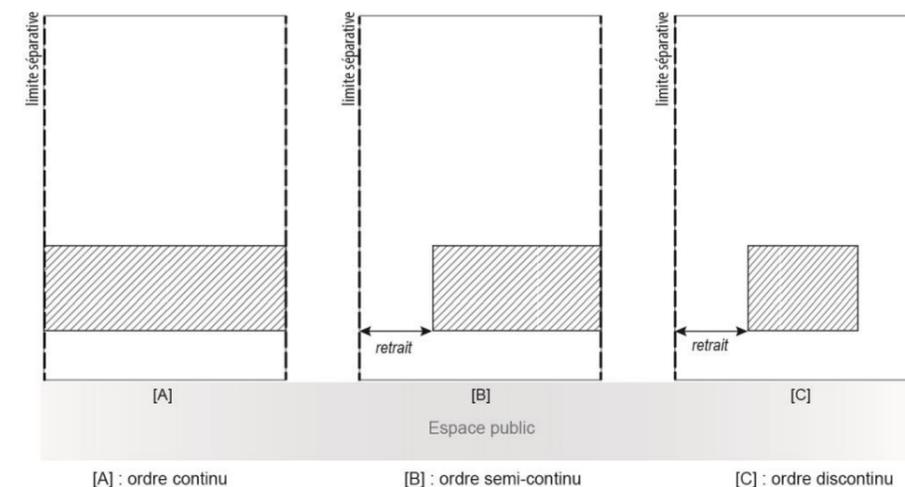
- pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants,

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.



## ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM

**Définition :** La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction est limitée à **R+2+ combles** (sous réserve de la continuité du bâti, c'est à dire dans le respect de la hauteur moyenne des constructions limitrophes).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conservé ou retrouvé le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.

Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.

- pour des constructions publiques.

- pour des annexes de constructions ou vérandas.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

---

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur **ne pourra dépasser 2 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2 m de hauteur.**
- d'un mur bahut de 1m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

**Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti** doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

## ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement, sauf en cas de réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou par changement de destination en vue de la création d'un logement.

## ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone UB est située à l'intérieur du périmètre relevant de l'assainissement collectif.** Elle est couverte en grande partie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone est constituée d'un tissu bâti composé de bâtis anciens et d'un bâti récent sous la forme de constructions individuelles.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.

La zone UB comprend un secteur UBa qui admet une plus forte densité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2.

#### ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

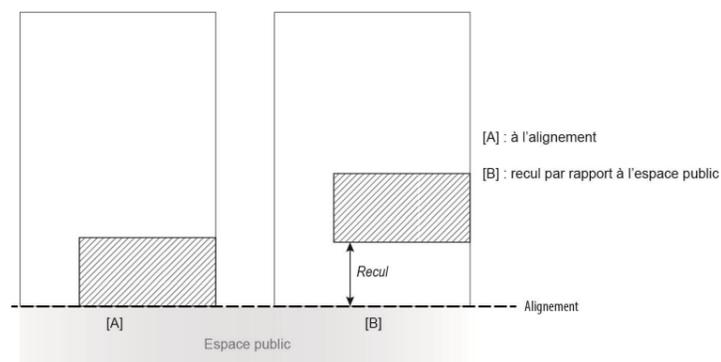
## ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »).

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions devront respecter au regard de l'axe de la voie RD.936 le recul porté au plan de zonage.

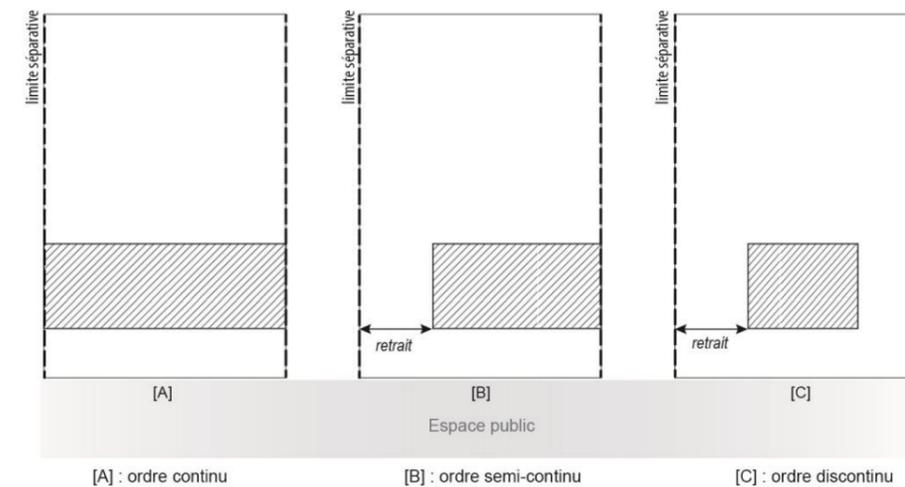
Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

## 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 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

## ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition :* La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier **de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur**.
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

### Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

Les murs pleins d'une hauteur de 2 mètres ne sont pas autorisés.

## ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement nouveau.

**Pour les autres usages**, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### ZONE URBAINE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à une zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif. Ces zones s'appuient sur des noyaux bâtis anciens ou sont des quartiers d'habitat plus récents déjà existants.

Les zones urbaines sont délimitées de manière prioritaire à l'intérieur de leur enveloppe actuelle, par densification entre des parcelles bâties ou lien entre secteurs construits ; ou extensions limitées.

De petits secteurs de zone UC sont localisés en risque inondation identifié au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2.

#### ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

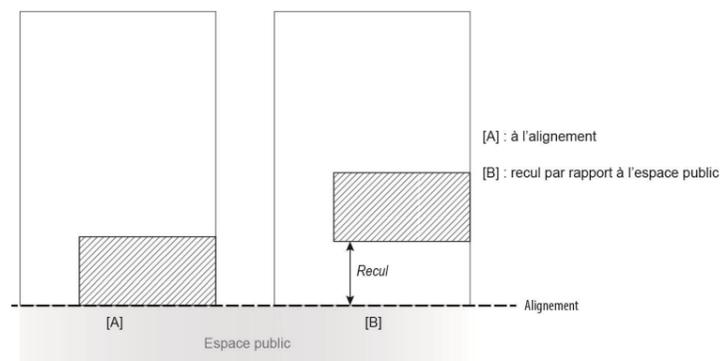
### ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »).

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



#### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions devront respecter au regard de l'axe de la voie RD.936 le recul porté au plan de zonage.

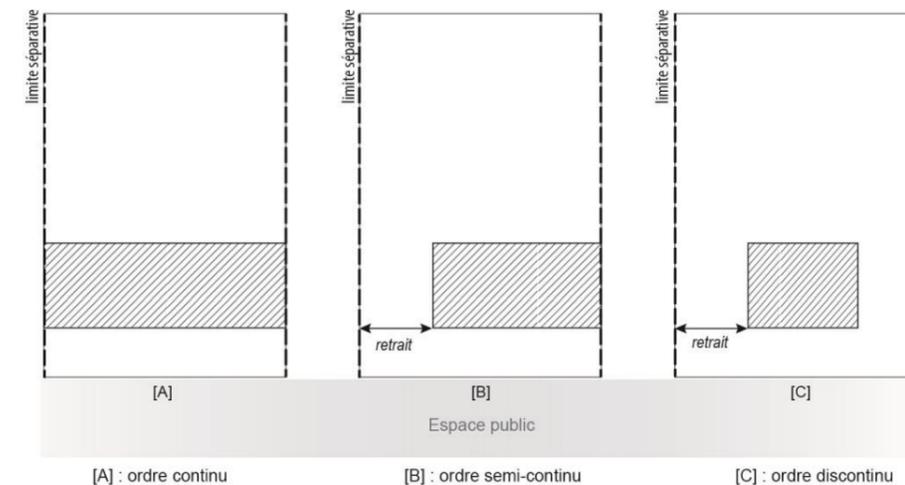
Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

### ARTICLE UC.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 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

### ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain.**

## ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition : La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.*

*Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.*

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au **cahier de recommandations architecturales et paysagères** réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des 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 suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur.**
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

## ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'habitation** : deux places de stationnement par logement nouveau.

**Pour les autres usages**, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé - maisons de retraites, EHPAD ...), cimetières et autres équipements communaux au sens large, ...).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UE.2.
- Les affouillements et exhaussements de sol

#### ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

#### ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### ARTICLE UE.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 3 mètres.

#### ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

#### ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au quart de la dite capacité.

#### ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### ZONE URBAINE AFFECTEE AU TOURISME

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation touristique.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UT.2.
- Les affouillements et exhaussements de sol

#### ARTICLE UT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UT.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

#### ARTICLE UT.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### ARTICLE UT.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 3 mètres.

#### ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

#### ARTICLE UT.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

#### ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités commerciales et de services, artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone UY comprend trois secteurs :

- un secteur UYé, concernant le site de l'écopôle de Vélines,
- un secteur UYr, concernant la zone des Réaux
- un secteur UYg concernant les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de la gravière de Lamothe –Montravel.

Un petit secteur de zone UY (fromagerie de Saint-Antoine-de-Breuilh) est localisée en risque inondation identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, de mobile home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur UYg, qui est délimité suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 11 Octobre 2002.

- **Dans le secteur UYr**, les professions médicales présentes (ou pouvant trouver place) dans la maison de santé implantée sur la zone.

### ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone, en dehors de celles mentionnées à l'article UY1 :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations classées

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### Dans le secteur UYé,

Les opérations comprenant activités artisanales, bureaux, habitat et entrepôts, telles que prévues dans le cadre du projet « Ecopôle ». Un bâtiment intégrant un méthaniseur peut également être autorisé.

#### Dans le secteur UYg,

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la carrière, y compris les installations classées, sous réserve du respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation et des dispositions du règlement du PPRI.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux

véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des maisons individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

##### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite du domaine public, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies. Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante.

##### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 936.

Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

#### ARTICLE UY.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 4 mètres (ou h/2). Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

#### ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **60% de la surface du terrain**.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

**Secteur UYé.**  
Non réglementé.

#### ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

##### Prescriptions particulières

La forme des 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

##### Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètre de hauteur.

**Les aires de stockage** seront implantées à l'arrière des parcelles donnant sur la RD.936.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités commerciales, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UYé.**

#### ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

##### Le long de la RD 936

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :

- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés

- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Les dépôts de matériaux et stockage dans la bande de recul seront interdits.

##### Dans le secteur UYg

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation devront être réalisées pendant la phase d'exploitation. La remise en état des lieux en fin d'exploitation de la carrière autorisée devra être effectuée en fonction d'un remodelage des terrains et de replantations qui respectent les caractéristiques des espaces naturels environnants.

### TITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

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

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect d'un plan d'ensemble.

La zone 1AU est déclinée en secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, qui présentent une densité différente en fonction de leur proximité avec une zone UA, UB ou UC.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ; les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement isolé (supérieur à 3 mois) des caravanes, ou mobile home,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article 1AU.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article 1AU.2.

#### ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, Sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat,
  - 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.

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## 2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction sera équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur.

## 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

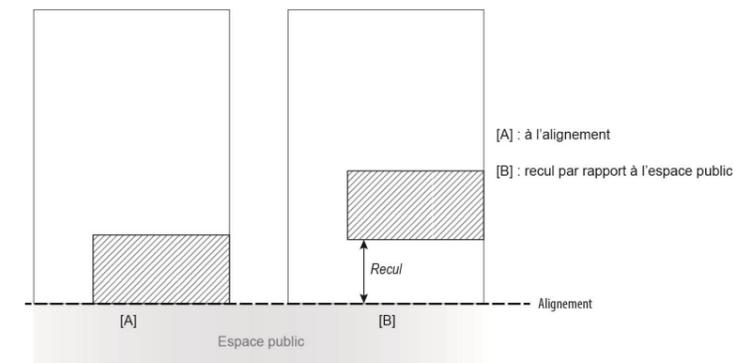
Non réglementé.

## ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. **Un recul du portail de 5 m est par ailleurs imposé.**

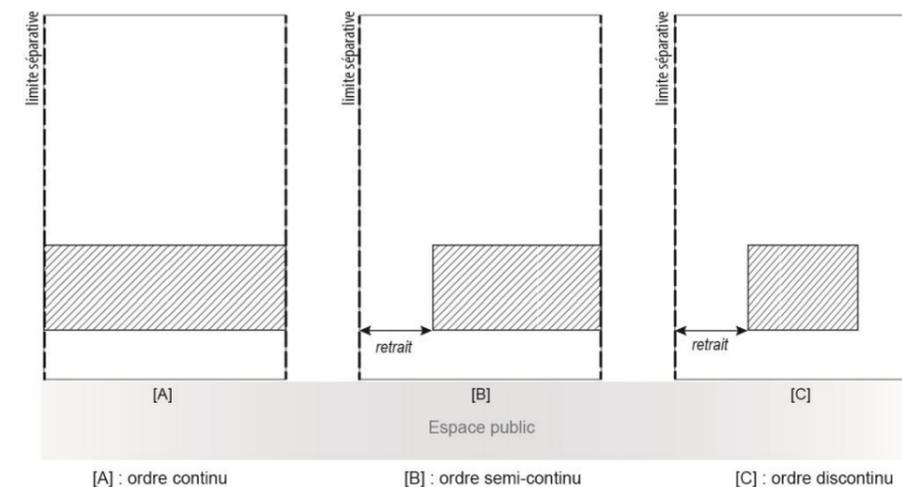
Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.



## ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.  
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

## ARTICLE 1AU.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 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

## ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder :

- Secteur 1AUa : non réglementé.
- Secteur 1AUb : **60% de la surface du terrain.**
- Secteur 1AUc : **40% de la surface du terrain.**

## ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

*Définition : La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.*

*Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.*

La hauteur d'une construction est limitée à **R+1+combles**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

**En zone 1AUa :** La hauteur d'une construction est limitée à **R+2+combles**.

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.**

## Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

### - Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

### - Façades

Conservé ou retrouvé le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

## Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les tuiles seront de couleur terre cuite non vernissée (secteur 1AUa uniquement).

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

## Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

## Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### Clôtures sur voies (publiques ou privées)

**Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.**

Elles seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m de hauteur.**
- d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une partie en claire-voie.
- elles pourront être traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales.

### Clôtures en limites séparatives

**Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les murs pleins d'une hauteur de 2 mètres ne sont pas autorisés.

## ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement nouveau.  
Pour les autres usages, une place de stationnement par tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

**Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.**

Par ailleurs, la DRAS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc.

Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique :

<http://www.pollens.fr/accueil.php>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect d'un plan d'ensemble.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUy.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, de mobile home,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE 1AUy.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions liées à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts) :
- les installations classées
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation tels que garages, remises, abris.

Dans tous les cas, les opérations devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques), ainsi que les équipements publics.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUy.3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

##### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE 1AUy.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE 1AUy.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUy.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à la limite du domaine public, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante.

#### Dispositions spécifiques à la RD 936 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 936.

Ce recul ne concerne pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE 1AUy.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieures à 4 mètres.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.

### ARTICLE 1AUy.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 4 mètres (ou h/2). Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

### ARTICLE 1AUy.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder **60% de la surface du terrain**.

### ARTICLE 1AUy.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux.

Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

### ARTICLE 1AUy.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

#### Prescriptions particulières

La forme des 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 suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

#### Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètres de hauteur.

**Les aires de stockage** seront implantées à l'arrière des parcelles donnant sur la RD.936 et la RD.708.

## ARTICLE 1AUy.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 1AUy.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations les essences locales seront privilégiées.

### **Le long de la RD 936**

L'espace libéré par le recul sera enherbé et végétalisé :

- bas-côtés de la voie et fossés engazonnés
- bande paysagée (haies végétales, plantations d'arbres de haute tige, massifs fleuris), sur une largeur d'au moins 4 m.

Les essences employées pour les plantations de haute tige seront locales.

Les dépôts de matériaux et stockage dans la bande de recul seront interdits.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### ZONE A URBANISER

#### Caractère de la zone

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

La zone 2AU comprend :

- **Un secteur 2AUy**, réservé à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **Un secteur 2AUt**, réservé à des équipements d'accueil de loisirs et de tourisme

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 2AU. 2 est interdite.

#### ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

#### ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### ARTICLES 2AU.8 à 2AU.13

Non réglementés.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ZONE AGRICOLE

#### Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend trois secteurs :

Un **secteur Ah**, qui correspond à une activité d'équithérapie liée à une exploitation agricole (commune de Vélines)

Les **secteurs At et At1**, qui correspondent à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole et autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles ne devront apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :
  - à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.
  - à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale

- La **construction d'annexes** (dont piscines) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques.

#### Dans le secteur Ah

- Sont également admises les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts.

#### Dans le secteur At

Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :

- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

#### Dans le secteur At1

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur At listées ci-dessus :

- Gites, Habitations Légères de Loisirs

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### 2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy »**  
**Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6 et L.111.7 du code de l'urbanisme) :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

## ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.
- à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Secteurs Ah et At :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

## ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique doivent respecter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.  
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.  
Les tuiles seront plates ou similaires.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

## Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

### Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés.

## ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre :

- les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 (le lit mineur et les berges de la Dordogne, la station botanique des Bonnins),
- les boisements sur coteaux boisés abrupts,
- le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées.

Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article NP.2.

#### ARTICLE NP.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont limitativement admises :

- Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- L'**adaptation et la réfection** des constructions existantes.
- La reconstruction à l'**identique** en cas de sinistre, des constructions existantes.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NP.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE NP.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

## ARTICLE NP.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE NP.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE NP.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE NP.9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

#### ARTICLE NP.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

#### ARTICLE NP.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ARTICLE NP.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### ARTICLE NP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### ZONE NATURELLE

#### Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs de zone :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Ny** : secteur lié à une activité située en zone naturelle, agricole ou à risque.

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

#### ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme,

- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :  
- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.

- La **construction d'annexes** (dont piscines) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques (sauf en secteurs spécifiques de zone N).

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes**, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

#### Dans le secteur Nhs (commune de Saint-Vivien)

- Les constructions et installations destinées à l'habitat adapté des gens du voyage.

#### Dans le secteur Ne,

- Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade).

#### Dans le secteur Ns,

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

#### Dans le secteur Na,

- Les équipements liés à l'aérodrome.  
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

#### Dans le secteur Ng

- L'activité d'extraction de matériaux et les équipements nécessaires à cette activité.

#### Dans le secteur Ny

- secteur Ny, commune de Lamothe-Montravel : équipements liés à la station de gaz existante  
- secteur Ny, commune de Saint-Antoine de Breuilh : stationnement nécessaire à la fromagerie.  
- secteur Ny, commune de Fougueyrolles : zone tampon de sécurité liée à une entreprise de pyrotechnie.  
- secteur Ny, commune de Montcaret : l'extension des bâtiments liés aux activités.  
- secteur Ny, commune de Saint-Géraud-de-Corps, cabinet d'infirmiers

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### 2) Assainissement

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

#### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

#### 4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy » Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6) du code de l'urbanisme :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

## ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m<sup>2</sup>.
- à 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un doublement de la surface initiale.

Les annexes ne devront pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Secteurs Nh, Nhs, Ny :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

### Secteurs Ne, Na et Ns :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

## ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Secteur Ny, commune de Montcaret : la hauteur de l'extension du bâtiment lié à l'activité du garage automobile est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies

renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.**

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conservé les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conservé ou retrouver le traitement originel des façades.  
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

#### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.  
Les tuiles seront plates ou similaires.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

#### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

### **Bâtiments annexes**

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### **Construction contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.  
Leur hauteur sera limitée à 2m.  
Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

### ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS ET TOURISME

#### Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à **vocation de loisirs et tourisme**, dont le caractère naturel doit être protégé.

**La zone NT recouvre** : zones de loisirs, espace de nature (Saint-Antoine, Bonneville, ), parc de chasse (Saint-Rémy-sur-Lidoire), parc de promenade (Vélines), parcours de golf (Saint-Méard), motocross (Minzac)

Elle comprend différents secteurs de zone, qui répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et constituent ainsi des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

- **secteur NTc**, correspondant à des terrains de campings
- **secteur NTI**, base de loisirs du lac de Gurson
- **secteur NThI**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
- **secteurs NTh et NTh1**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve **et NTh1** (Villefranche-de-Lonchats)
- **secteur NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

#### ARTICLE NT.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, sont limitativement admises,

- les terrains de jeux, de sports et loisirs
- les Installations et équipements légers d'accueil du public
- les cheminements pour circulations douces, postes d'observations, affûts, pontons, etc.
- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL.

#### Dans le secteur NTI (base lac Gurson)

Les installations et constructions en relation avec la base de loisirs (camping, village de vacances, restauration, aires de jeux, activités nautiques, ...)

#### Dans le secteur NTc (campings)

- les terrains de camping et de caravanage.
- Les installations et constructions destinées à l'accueil des populations accueillies dans la zone (bar, supérette, restaurant,...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.
- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, les blocs sanitaires.
- Pour le terrain de **camping de Saint-Aulaye (commune de Saint-Antoine)**, l'aménagement et la modernisation du camping, dans le respect du PPRi, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture.

#### Dans les secteurs NThI et NThH1

- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)
- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- Les aires de jeux et de sports.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

#### Dans le secteur NTh

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NThI listées ci-dessus :

- Les constructions nouvelles (gîtes, chambres d'hôte, maison de gardien) sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

#### Dans le secteur NgT

##### **Secteur NgT, commune de Saint-Antoine**

- Les affouillements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, avec convoyage.

- Les aménagements, installations et équipements liés à l'activité de bassin de courses en ligne.

### **Secteur NgT, commune de Lamothe-Montravel**

Les affouillements de sol liés à l'autorisation d'exploitation de la gravière autorisée par arrêté préfectoral du 25 Avril 2002.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, et notamment, pour respecter le schéma de remise en état annexé à l'arrêté préfectoral, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NT.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE NT.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **2) Assainissement**

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

#### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

#### **4) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE NT.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NT.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- \* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- \* pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE NT.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

### **ARTICLE NT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

### **ARTICLE NT.9 - EMPRISE AU SOL.**

#### Secteur NTh1

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

#### Secteur NTh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

#### Secteur NThI, NTc, NTI et NgT

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de la zone.

## ARTICLE NT.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.  
La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE NT.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

### Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

#### - Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

#### - Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.  
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

#### - Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

### Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.  
Le volume des constructions sera simple.

### Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.  
Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%.  
Les tuiles seront plates ou similaires.

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

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

### Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.  
Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale »..

### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

### Hébergements touristiques

Les hébergements touristiques de type Habitat Léger de Loisirs (yourtes, cabanes, roulottes), autorisés dans les secteurs NTh, NTh1 et NThI devront garantir une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.

### Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.  
Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés

## ARTICLE NT.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE NT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

### **Secteur NgT, commune de Lamothe-Montravel**

L'exploitation de la gravière a lieu en continu. Les opérations de décapage sont effectuées à l'avancement des surfaces de 1 à 2 ha. Ces matériaux de découverte sont stockés séparément et temporairement sur le site et utilisés pour la remise en état.

La remise en état de la carrière est effectuée simultanément avec les opérations de décapage et en fonction du phasage.

Dès le début de l'extraction, les plantations sont réalisées pour constituer une trame paysagère qui aura pour rôle de masquer la carrière pendant l'exploitation.

Cette trame paysagère doit être réalisée sur trois secteurs conformément à l'étude paysage.

Le principe de remise en état est de créer trois plans d'eau distincts par remblayage partiel de certaines zones principalement concentrées au centre du site :

- au sud, un plan d'eau communal d'environ 15 ha à vocation de détente et de loisirs
- au Nord-Ouest, un plan d'eau privé d'environ 6 ha à vocation de pêche,
- au Nord est un plan d'eau privé d'environ 4 ha, modelé pour former une zone à vocation naturelle.

Les contours des plans d'eau doivent être modelés pour atténuer l'aspect artificiel de l'excavation.

Des plantations composées d'essences arborescentes diverses doivent être réalisées de façon diffuse sur l'ensemble du site après régalinge de la terre de découverte.

Les zones remblayées doivent être essentiellement occupées par des prairies.

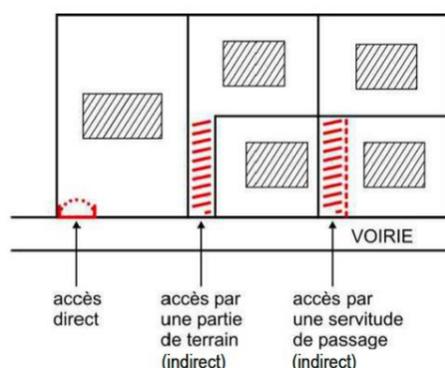
## ANNEXES

## DEFINITIONS

### ACCES ET VOIES

L'**accès** correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de **terrain** (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le **terrain** d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



**Voie** : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert 3 logements ou plus.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

### Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

### CONSTRUCTIONS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est distingué 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées.

### LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction : tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Extension d'une construction : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### DROIT DE PASSAGE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'**emprise au sol des constructions** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

S'agissant du bassin d'une **piscine** (intérieure ou non, couverte ou non) il est **constitutif d'emprise au sol**.

En revanche, les **terrasses** qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes **doivent être considérées comme non-constitutives d'emprise au sol**.

### EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

### ILOT DE PROPRIETE - TERRAIN

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

### HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

### LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

### OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

### OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

### REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1<sup>ère</sup> catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

### SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON

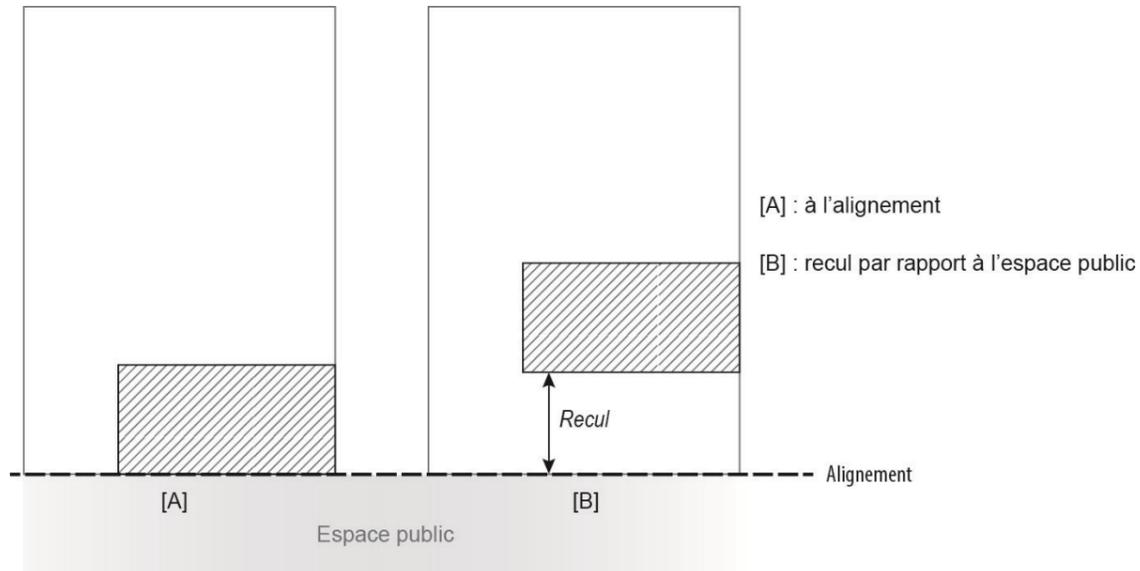
### Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

**CROQUIS ILLUSTRATIFS**

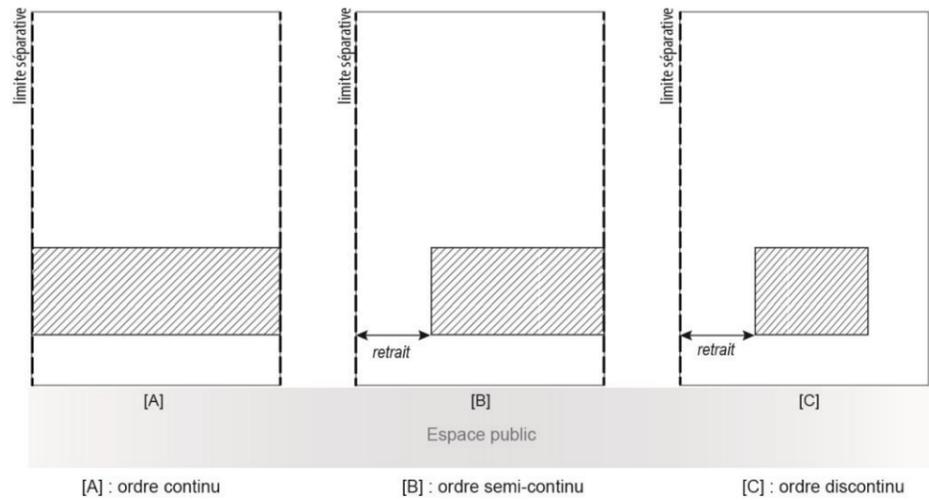
**ARTICLE 6**

L'article 6 désigne l'implantation en recul ou en alignement des constructions par rapport aux voies. Il permet ainsi de définir le paysage bâti des rues à créer.



**ARTICLE 7**

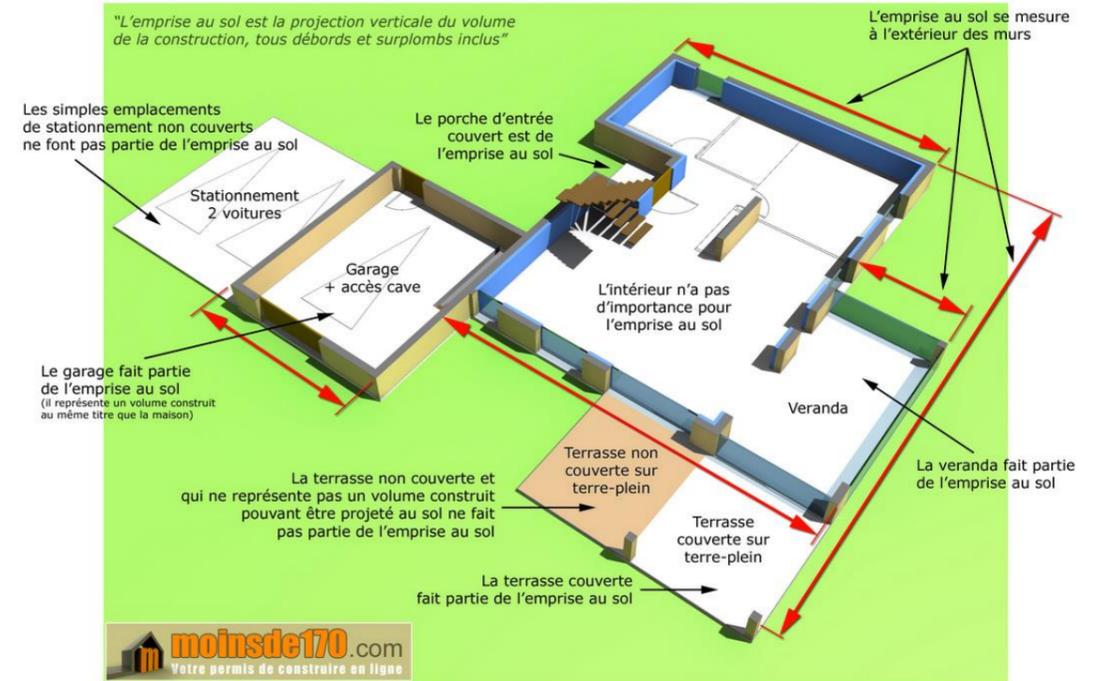
L'article 7 désigne l'implantation en retrait ou en mitoyenneté des constructions par rapport aux limites séparatives. Il permet ainsi de définir les formes urbaines attendues.



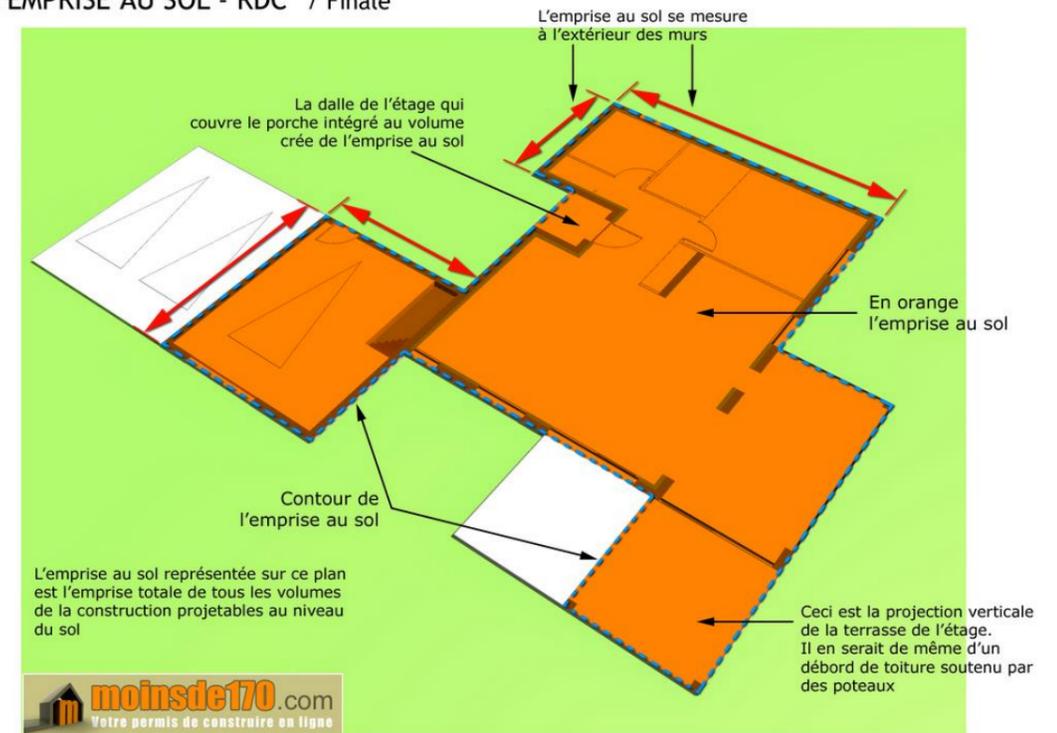
**ARTICLE 9**

L'emprise au sol, définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale



PLUi Montagne Montravel et Gurson

Procédure de modification simplifiée du PLUi

Tableau de prise en compte des avis PPA et CDPENAF

	Libellé du changement	Commune	Avis DDT (délégation territoriale du Bergeracois)	Chambre Agriculture	Département	CDPENAF	Précisions et suites données par les communes et la CDC
Rectification d'erreurs matérielles	Changement de zonage parcelles AK 250-251 ; AM 35-41 de N en Ng : erreur matérielle (autorisation d'exploiter de la carrière en activité non prise en compte).	Lamothe-Montravel	Cette évolution du PLUi ne saurait donc être considérée comme une erreur matérielle, mais comme la modification du périmètre initial du sous secteur Ng. la justification de cette démarche ne doit pas être apportée par l'existence d'une erreur matérielle. Le dossier devra donc être modifié en ce sens à l'issue de sa mise à disposition auprès du public				L'évolution de la zone Ng sera repositionnée au rapport de présentation de la modification dans le chapitre « modifications du zonage ». Pour précision, le secteur Ng ne constitue pas un STECAL (Cf RP II du PLUi approuvé page 76).
	Changement de zonage de NP en Nthl : erreur matérielle (gîte et activité touristique en activité)	Saint Antoine de Breuil	là encore l'erreur matérielle ne peut être invoquée pour justifier l'évolution du document d'urbanisme. Il s'agit en l'occurrence de la délimitation d'un nouveau STECAL qui devra faire l'objet d'un avis de la CDPENAF.	Défavorable		défavorable à l'unanimité car jouxte parcelle agricole et des bois	L'évolution avec classement en secteur Nthl peut être repositionnée au rapport de présentation de la modification dans le chapitre dédié à la création de nouveaux STECAL. Cette évolution a fait l'objet d'une présentation en CDPENAF. <b>Voir Annexe 1</b> , la zone NTHL est construite avant le PLUi en 2016, la parcelle qui touche la zone appartient aux mêmes propriétaires donc il est facile de laisser une bande de non traitement. Il n'y a que deux gîtes de 6 personnes à la lisière. Les cheminements permettent d'accéder facilement aux gîtes. La protection incendie est correcte et la zone est en bordure de la zone boisée. Voir si la zone pourrait être diminuée pour ne prendre que les deux gîtes et éviter d'autres constructions, compte tenu de la présence d'une zone boisée (voir plans).
Corrections du règlement écrit	Modification pour les agrandissements des habitations pour les petites habitations	toutes les communes	pas de remarque	défavorable		avis défavorable pour les deux modifications car vont au-delà des seuils préconisés par la CDPENAF qui s'appliquent à tous les EPCI depuis 2016.	La règle d'extension de 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant est la règle actuelle du PLUi approuvé. Il n'y a donc pas d'évolution. Il est simplement proposé une règle alternative afin de ne pas pénaliser les petites constructions. La modification pour les petites habitations est maintenue car la CDPENAF admet que son règlement devrait être revu car cette modification n'entraîne pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier dans la mesure où l'extension est dans la continuité du périmètre de l'habitation.
	annexes à 30 mètres au lieu de 20 mètres	toutes les communes	pas de remarque	défavorable			La CDC suit les recommandations de la CDPENAF. Suppression de la demande. A réexaminer
STECAL	Le Brandeau : modification du zonage de N en Nthl sur parcelle B 710 (pérennisation de l'implantation d'une yourte existante)	Carsac de Gurson	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie		défavorable à l'unanimité, risque incendie	<b>CF Annexe 2</b> - La CC maintient le projet de STECAL dans la mesure où la protection incendie de la zone est suffisante ; les propriétaires vont par ailleurs amener l'eau courante. Les propriétaires s'engagent à ne pas construire d'habitat en plus de la yourte. Cette yourte est à usage associatif et de formation, et non d'hébergement. Les propriétaires s'engagent à élargir le chemin d'accès pour permettre l'accès aux pompiers. Un parking pour les formations sera réalisé à proximité de la maison (en bordure de route) afin qu'aucun véhicule ne soit à proximité de la yourte. La zone en bordure de la yourte sera régulièrement nettoyée pour ralentir la propagation d'un éventuel feu.
	Brandeau Sud : modification du zonage de N en Nthl sur parcelle B 739 (installation de 2 roulottes)	Carsac de Gurson	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie	Le projet est desservi par la voirie communale « route du Brandeau » dont le débouché sur la RD32 dispose de distances de visibilité très insuffisantes côté droit. En effet, une haie de cyprès ainsi que le talus gênent la visibilité qui est réduite à 50 mètres. Dans ces conditions, il n'est pas souhaitable d'augmenter le trafic à cette intersection.	défavorable à l'unanimité, risque incendie	La CDC suit l'avis de la CDPENAF et retire la demande du dossier.
	Moulin des cabanes : modification du zonage de N en Nthl parcelle AB 379 (construction de chalets en bois)	Montazeau	doit passer en CDPENAF			favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Grand Jar : modification du zonage de N en Nthl parcelles AK 94 ; 205-206 ; 209 (chalets touristiques)	Saint Geraud Des Coprs	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie		défavorable à l'unanimité, risque incendie	<b>CF Annexe 3</b> Maintien du projet de STECAL . En effet mise en place par le propriétaire d'un bassin pour la protection incendie en liaison avec les services de la chambre d'agriculture.
	Gué de la résine : modification du zonage de N en Ny parcelle AV 101 (installation d'un cabinet d'infirmiers)	Saint Geraud Des Coprs	doit passer en CDPENAF			favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Modification du zonage de NT en Nthl parcelle BR 81 (lieu de formation sur le bien-être et l'environnement)	Saint Rémy sur Lidoire	doit passer en CDPENAF	défavorable, risque incendie	Pour ce secteur, aucun accès ne sera autorisé sur la RD33. La desserte sera réalisée par la voirie communale.	défavorable à l'unanimité, risque incendie	La CDC suit l'avis de la CDPENAF et retire la demande du dossier.
	Activité d'équithérapie : modification du zonage de A en At1 parcelles AD 6 ; 17 ; 424 (installation d'une yourte et de tipis démontables)	Vélines	doit passer en CDPENAF			favorable	Avis favorable de la CDPENAF. Maintien du STECAL
	Péquelèbre : modification du zonage de A en At1 parcelles AH 36 ; 40 ; 47-48 ; 51 ; 360-364 (transformation des bâtiments en gîtes et installation de cabanes dans les arbres)	Vélines	doit passer en CDPENAF	l'emprise du projet impacte directement une terre agricole exploitée et déclarée à la PAC (en vigne). De plus, ce projet risquerait d'avoir un impact sur la zone de non traitement des vignes riveraines du projet. Nous émettons donc un avis défavorable.			A l'unanimité défavorable : Impact sur les parcelles agricoles et risque de conflit entre l'activité touristique et l'activité agricole

PLUi Montagne Montravel et Gurson

Procédure de modification simplifiée du PLUi

Tableau de prise en compte des avis PPA et CDPENAF

Autres évolutions mineures du zonage	Modification du zonage de 1AUc en UC parcelles C 2851-2853 ; 2889-2896	Villefranche de Lonchat	Relève d'une procédure de modification classique			Reporté dans une modification de droit commun
	Modification du zonage de N en Ne parcelle C 2924 (extension du zonage lié au parc public existant)	Villefranche de Lonchat				OK
	Site du parc animalier – passage de NTh et NTh1 en NTh1	Villefranche de Lonchat	passage de Nth et Nth1 en Nth1 : s'agissant de 6 STECAL cette modification devrait être traitée dans le paragraphe 111.3 « création et modification des STECAL »			Il n'y a pas de modification des STECAL, NTh et NTh1, dans leur délimitation Il s'agit seulement d'une modification réglementaire avec une augmentation de l'emprise au sol. Cette évolution réglementaire a fait l'objet d'une passage en CDPENAF.
	Modification du zonage de UE en UB parcelle E 2581	Saint Martin de Gurson				OK
	Modification du zonage de UE en UBa parcelles AH 217 ; 220 ; 334-335	Saint Antoine de Breuil				OK
	Inversion des zones 1AUb et 2AU dans le bourg	Saint Vivien	Relève d'une procédure de modification classique			Reporté dans une modification de droit commun
Suppression et création d'ER	Suppression de l'ER n°2	Carsac de Gurson				Vu que la création de l'ER doit être réalisé dans une autre procédure et que notre demande porte sur le déplacement de l'ER, nous ne prenons pas le risque de le supprimer sans pouvoir le recréer et le reporter dans la modification de droit commun
	Suppression des ER n°6 et n°10	Lamothe Montravel				OK
	Suppression de l'ER n°1	Saint Martin de Gurson				OK
	Suppression de l'ER n°4	Vélines				OK
	Suppression des ER n°3, n°4 et n°5	Villefranche de Lonchat				OK
	Ajout d'un ER parcelle A 393 en remplacement de l'ER n°2 (supprimer)	Carsac de Gurson				Reporté dans une modification de droit commun.
	Ajout d'un ER parcelle B 577 (création parking)	Saint Seurin de Prats				Reporté dans une modification de droit commun.
	Ajout d'un ER parcelle AB 235 (création parking et espace pub)	Nastringues	La création d'emplacements réservés entraîne une réduction des possibilités de construire. Cette évolution relève donc de la procédure de modification classique.			Reporté dans une modification de droit commun.
Ajout de changements de destination	39 au total	Bonneville, Lamothe Montravel, Montcaret, Nastringues, Saint Antoine-de-Breuilh, Saint-Martin-de Gurçon, Saint Méard-de-Gurçon et Villefranche-de Lonchat.	38 bâtiments sur 8 communes. Il existe actuellement	SAINT MEARD DE GURÇON, lieu-dit « Marousseau », parcelle AW 237 et 244 : avis défavorable car ces deux changements de destination impacteraient un plan d'épandage agricole (en augmentant les zones d'exclusion existantes) et risqueraient de générer une zone de non traitement sur une surface cultivée. <b>Avis défavorable.</b>		CF Annexe 5 Saint Meard, la SCEA indique que le plan d'épandage et la zone de traitement seront modifiés pour respecter les normes, donc pas de risque de conflit avec l'activité agricole, voir courrier dans l'annexe 5. Maintient du changement de destination.
Modification d'OAP	Modification d'OAP+30:33	Carsac de Gurson				Reporté dans modification . Sera traité dans le même temps la question de l'ER N° 1.
	Saint Vivien (OAP sur le 2AU qui devient 1AU)	Saint Vivien	devra être présenté dans une autre procédure (modification de droit commun)			Reporté dans modification de droit commun.
	Villefranche de Lonchat (transformation d'un zone 1AUc en UC)	Villefranche de Lonchat	devra être présenté dans une autre procédure (modification de droit commun)			Reporté dans modification de droit commun.

La procédure en cours est une modification simplifiée. La DDT a alerté sur le fait que certains éléments du dossier, juridiquement parlant, doivent faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

## PLUi MMG – Modification simplifiée n°2

Mise à disposition au public du 30/01 au 3/03 2023

### Tableau de synthèse des observations du public

N°	Date	Observations	Réponses de la collectivité
1	1/02/2023	Remerciements de la part des propriétaires de la ferme Ecotone pour le soutien de la collectivité à la création du STECAL NThI au Brandeau pour pérenniser l'activité existante.	RAS
2	22/02/2023	Demande que les 2 parcelles AO 86 et AO 90 situées à Montcaret soient classées en UB (actuellement en 1AUb).	La demande ne rentre pas dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. La diminution d'une zone 1AU entre en effet dans le champ d'une modification de droit commun.
3	23/02/2023	Dans le règlement, suppression de la phrase « toitures en ardoise et zinc autorisées » soit supprimée dans l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU et N. Il n'y a pas à spécifier précisément ce type de toiture par rapport à d'autres types qui pourraient être utilisés. Cette demande de suppression fait suite aux débats dans la commission urbanisme	Règlement modifié avec la suppression de ce libellé.
4	24/02/2023	Demande que l'ancienne cave viticole de Moncaret (AV 55) soit classée en zone UY (actuellement en zone UBa) afin de permettre la réalisation d'un entrepôt d'une dizaine de mètres de hauteur en lieu et place de l'actuel bâtiment délabré et dangereux.	Demande intégrée à la procédure. La parcelle AV 55 est classées en zone UY.

N°	Date	Observations	Réponses de la Préfecture
5	14/02/2023	<p>1. Indique qu'aucun affichage public n'a été entrepris par l'EPCI. La seule information a été diffusée par voie informatique et par 1 seul journal local. La conformité de la procédure serait ainsi non conforme à la loi (article L.121-16 du Code de l'environnement et R.121-19 du Code de l'environnement).</p>	<p>1. Sur les prétendus vices de procédure constatés à l'occasion de la mise à disposition du dossier auprès du public La mise à disposition du public qui doit être organisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU(i) est issue de l'application combinée des articles L.153-47 du Code de l'urbanisme et des articles L.123-19 et R.123-46-1 du Code de l'environnement.</p> <p>1.1 -Sur la prétendue méconnaissance de l'article L.121-16 du Code de l'environnement : Vous avancez que la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson aurait méconnu les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'environnement lui imposant de mener une concertation préalable avec la population. Ce type de concertation avec la population n'intervient qu'en phase « amont» de la procédure de modification simplifiée d'un PLUi à la condition que celle-ci fasse l'objet d'une évaluation environnementale; ceci en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. En l'occurrence, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi ne devait pas faire l'objet d'une telle concertation préalable en ce qu'elle a été dispensée d'évaluation environnementale par décision n°2022DKNA201 rendue le 7 octobre 2022 par l'Autorité Environnementale pour la région Nouvelle Aquitaine.</p> <p><b>La motivation développée sur ce point n'apparaît donc pas recevable.</b></p> <p>1.2 - Sur la prétendue méconnaissance de l'article R.121-19 du Code de l'environnement Vous avancez que l'avis à la population informant de l'organisation d'une mise à disposition du public menée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi aurait dû faire l'objet d'une publication dans deux journaux diffusés localement. Vous indiquez qu'en faisant paraître ledit avis dans un seul journal, la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson n'a pas</p>

			<p>satisfait aux exigences posées par l'article R.121-19 du Code de l'environnement.</p> <p>À l'instar du point précédent, les dispositions de l'article R.121-19 du Code de l'environnement ne valent que pour la concertation préalable avec la population. Comme indiqué, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi ne devait pas faire l'objet d'une telle concertation préalable en ce qu'elle a été dispensée d'évaluation environnementale.</p> <p>Pour être tout à fait complet sur ce point, je précise que la mise à disposition du public au sens de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme constitue une forme de participation du public organisée dans le cadre des procédures menées pour des plans, programmes et projets non soumis à enquête publique. Elle est ainsi dénommée « participation du public par voie électronique ».</p> <p>Les modalités d'organisation de cette forme de participation du public sont fixées par l'article R.123-46-1 du Code de l'environnement, en vigueur depuis le 1er août 2021, qui prévoient notamment que l'avis de participation du public doit être publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné.</p> <p>Après recherches menées par mes services, j'ai pu constater que, tel que vous l'affirmez, la communauté de communes avait procédé à la publication de l'avis précité dans un seul journal diffusé dans le département, le quotidien Sud-Ouest en l'occurrence dans son édition « Dordogne » du 19 janvier 2023; ceci en méconnaissance des dispositions précitées.</p> <p>Pour autant, cette omission de publication dans un second journal diffusé localement ne saurait me conduire à considérer la modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson comme frappée d'irrégularité. En effet, il ressort de la jurisprudence rendue en la matière par le Conseil d'État (Danthony CE Assemblée, 23 décembre 2011, n° 335033), que la haute juridiction a confirmé qu'un vice de forme affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, qu'elle soit suivie à titre obligatoire ou facultatif, ne peut entraîner l'illégalité de la décision que si le juge estime, pour le cas d'espèce et au vu des pièces du dossier, que cette irrégularité:</p>
--	--	--	--

			<p>- a pu avoir « pour effet de nuire à l'information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération » ; - -ou qu'elle a été« de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative». S'agissant de la procédure d'évolution du PLUi sur laquelle vous m'interpelez, à l'aune des éléments constitutifs du dossier et à ce stade de la procédure, le défaut de publication de l'avis aux populations dans un journal supplémentaire n'a pas conduit à une mauvaise information du public, ni à exercer une influence sur les résultats de la mise à disposition du public.</p> <p><b>La motivation développée sur ce point, renvoyant à une base légale erronée, ne m'apparaît donc pas recevable.</b></p> <p><b>1.3 -</b> Sur la nécessité de procéder à un affichage respectant les normes fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 Vous avancez que la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson aurait dû procéder à un affichage de l'avis informant la population de l'organisation d'une consultation du public menée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUi. Vous indiquez qu'une« affiche spécifiant l'avis d'enquête publique [était] obligatoire» concluant ainsi au non-respect de l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement.</p> <p>Tel que je l'ai développé dans les points précédents, la mise à disposition du public organisée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU(i) constitue une participation du public par voie électronique dont les modalités d'organisation sont fixées par l'article R.123-46-1 du Code de l'environnement.</p> <p>L'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement précise, sur le fondement de l'alinéa 4</p>
--	--	--	---

	<p>2. Par ailleurs, à Saint-Martin-de-Gurson, une modification de zonage permettrait que les parcelles 2581, 2601 et 2602, actuellement classée en zone UE, passent en zone UB. Modification justifiée par l'abandon d'un projet communal d'extension du cimetière et de la suppression de l'emplacement réservé dédié. Cependant, l'auteur de la requête fait remarquer que cette parcelle, au moment de l'élaboration du PLUi, était alors en zone agricole et que d'autres parcelles, dans la même configuration (c'est-à-dire à l'alignement du centre-bourg), le sont toujours. Cette extension de la zone UB ne tiendrait pas compte des procédures prévues par l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015 planifiant la validation préalable par le conseil municipal du projet prévu sur le parcellaire nécessitant un changement de zonage. Au regard du plan modifié proposé, ce nouveau zonage est totalement en incohérence avec le zonage existant et les objectifs de cohérence fixés lors de la mise en place du PLUi. En effet, ce secteur du bourg a été maintenu en zone A garantissant la cohérence paysagère et topographique des espaces et seules les</p>	<p>du R.123-46-1, les caractéristiques de l'affichage de l'avis de participation du public par voie électronique exclusivement sur le terrain pour la réalisation des projets et ne concerne donc pas les plans et programmes. Dès lors, aucune modalité particulière n'est exigée pour l'affichage des avis de participation du public organisés dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLUi.</p> <p><b>La motivation développée sur ce point n'apparaît donc pas recevable.</b></p> <p>2- Sur le reclassement de parcelles en zone UB du PLUi  Vous contestez le fait que les parcelles 2581, 2601 et 2602, initialement classées en zone UE du PLUi, ne pouvaient être reclassées en zone UB du PLUi dans la mesure où elles étaient classées en zone agricole au précédent plan d'occupation des sols.  À ce stade de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson, je peux d'ores et déjà vous préciser que le Code de l'urbanisme ne fixe pas de nomenclature précise des zones urbaines, dites U, ni leurs finalités respectives. Ainsi, le passage d'un classement en UE vers une zone UB peut être opéré dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.  En tout état de cause, je note que ces parcelles sont immédiatement connectées au bourg de Saint-Martin-de-Gurson. Leur mobilisation en vue de la construction de logement éviterait à la collectivité de procéder à un renfort des réseaux publics de distribution d'eau et d'électricité, démarche particulièrement coûteuse.  Enfin, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi approuvé en 2018, la communauté de communes Montaigne-Montravel et Gurson a reversé 395 ha de zones jusqu'alors constructibles au bénéfice des zones agricoles ou naturelles de son PLUi, traduisant de la sorte sa volonté de préserver sa ressource foncière.</p>
--	---	--

	<p>parcelles affectées au projet d'extension du cimetière ont été placées en zone UE. De plus, ce changement de zonage aurait pour effet de créer une très importante « dent creuse » en centre bourg qui serait totalement injustifiée et en totale opposition avec les directives environnementales de l'Etat limitant l'étalement urbain au profit de la densification et l'utilisation des espaces déjà classés urbanisables.</p>	
--	---	--