
Commune de Coursac

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5 - Rapport de présentation



**Modification n°5 du PLU
de Coursac**

Approuvée le :	18.10.2018
----------------	------------

Coordonnées :



CA du Grand Périgueux
1, boulevard Lakanal
24019 PÉRIGUEUX CEDEX
Tel : 05 53 35 86 00
www.agglo-perigueux.fr



Mairie de Coursac
Route du bourg
24430 COURSAC
Tel : 05 53 54 61 61
mairie@coursac.fr // www.coursac.fr



Bureau d'études en urbanisme,
paysage et environnement
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX
Tel : 09 83 64 54 62
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

I. PRÉAMBULE.....	5
1.1. Carte d'identité de la commune.....	6
1.2. Historique du document d'urbanisme de Coursac.....	8
1.3. Prise de compétence du Grand Périgueux.....	8
1.4. Objectif de la présente procédure de modification n°5.....	8
1.5. Champs d'application d'une procédure de modification.....	8
II. JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION.....	11
2.1. Prise en compte des dernières dispositions réglementaires dans le document d'urbanisme.....	12
2.2. Projet touristique et/ou de loisirs et/ou culturel au niveau du domaine de la Jarthe.....	14
III. PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES.....	21
3.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....	22
3.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....	28
3.3. Changements de destination.....	36
IV. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	39
4.1. Incidences sur les composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.....	40
4.2. Incidences sur l'activité agricole.....	42
4.3. Incidences sur les risques, les nuisances et la salubrité publique.....	42
4.4. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.....	43
V. ANNEXE(S).....	45
Annexe 1 : fiches descriptives des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	46

PRÉAMBULE

1.1. CARTE D'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

La commune de Coursac fait partie de la première couronne de l'agglomération Périgourdine et est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de la « ville centre » de Périgueux (*cf. cartes de localisation*).

Elle est limitrophe avec huit communes :

- Razac-sur-l'Isle (au nord-ouest),
- Marsac-sur-l'Isle (au nord),
- Coulounieix-Chamiers (au nord-est),
- Montrem (à l'ouest, hors agglomération),
- Notre-Dame-de-Sanilhac (à l'est) - *commune nouvelle de Sanilhac* -,
- Manzac-sur-Vern (au sud-ouest),
- Saint-Paul-de-Serre (au sud),
- Chalagnac (au sud-est).

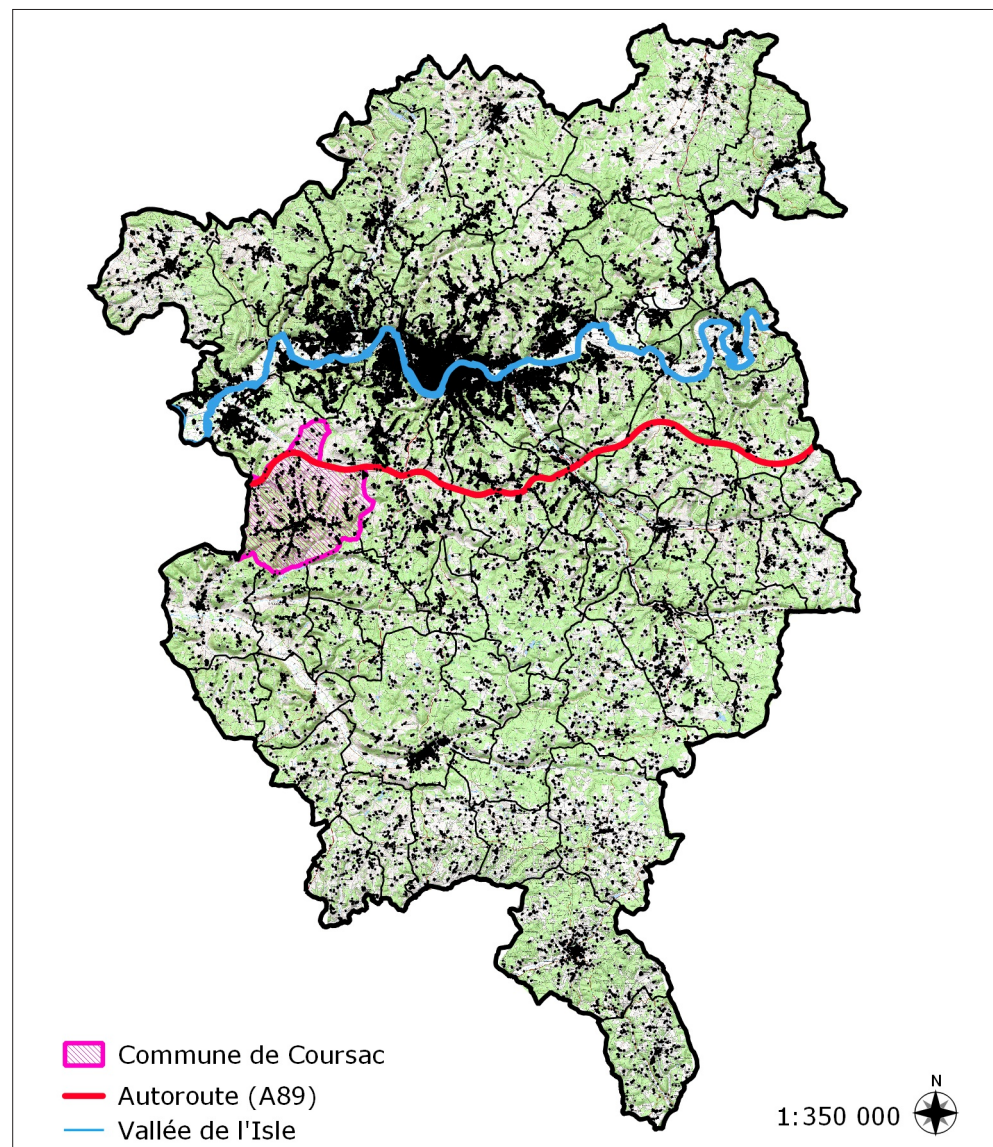
Elle est traversée sur un axe sud-ouest/nord-est par la route départementale n°4, qui rejoint la RD6021 (vers Périgueux). L'autoroute A89 coupe le nord de la commune et l'échangeur le plus proche se situe sur la commune de Coulounieix-Chamiers, à environ 7 km.

Le territoire communal couvre une superficie d'environ 2 465 ha pour une population de 2 072 habitants au recensement de 2014.

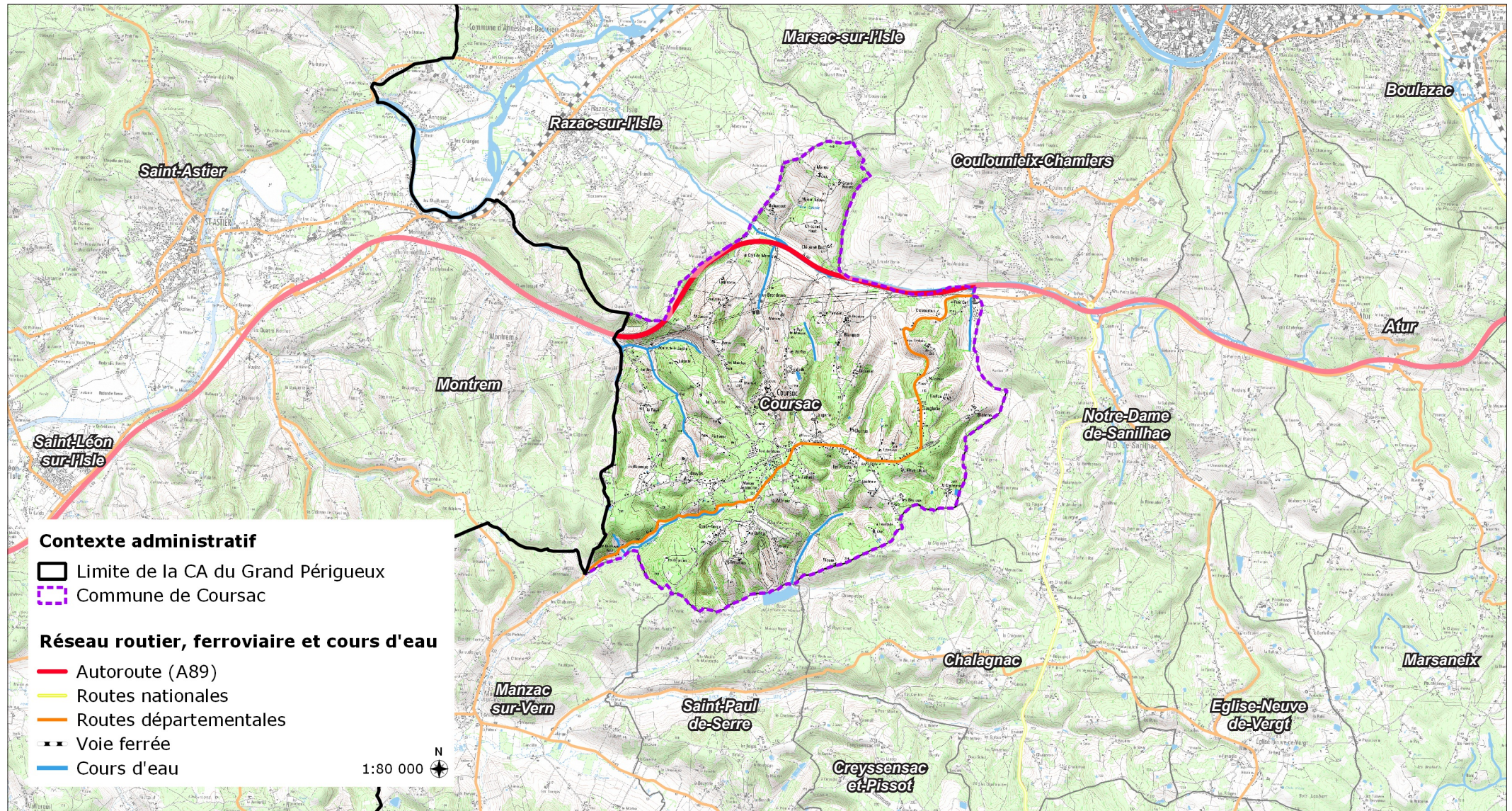
Commune péri-urbaine, elle dispose néanmoins de vastes espaces naturels boisés et agricoles ($\approx 80\%$ de la superficie communale). A noter également que de nombreux ruisseaux s'écoulent sur le territoire communal : le « Cerf », le « Naussac » et les « Chabannes ».

Depuis 2014 (et suite à la fusion entre la CC Isle-Manoire et la CA Périgourdine), Coursac adhère à la CA du Grand Périgueux, regroupant 43 communes (au 1^{er} janvier 2017) et comptant un peu plus de 103 200 habitants.

Localisation de Coursac par rapport à l'agglomération de Périgueux



Situation géographique de la commune de Coursac



1.2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE COURSAC

Approuvé par délibération du conseil municipal le 11 septembre 2008, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coursac a depuis fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée :

- L'une, **approuvée le 17/02/2011**, a permis de modifier le règlement des zones AU et US, et, d'ajuster le plan de zonage et la liste des emplacements réservés compte tenu d'erreurs d'impression et/ou d'intitulé.
- L'autre, **approuvée le 28/01/2016**, concernait un projet d'implantation de méthaniseur agricole et rural.

La commune, inscrite dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, va se voir associer **à l'élaboration d'un nouvel outil de planification urbaine : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi -** (cf. paragraphe suivant sur la prise de compétence du Grand Périgueux).

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme (d'ici fin 2019), les documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales, POS...) restent applicables.

1.3. PRISE DE COMPÉTENCE DU GRAND PÉRIGUEUX

Le 1^{er} octobre 2015, la compétence « planification urbaine » des communes a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, qui devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de la commune de Coursac.

La présente procédure est de ce fait pilotée par le Grand Périgueux (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec la commune de Coursac pour les aspects techniques.

1.4. OBJECTIF DE LA PRÉSENTE MODIFICATION N°5 DU PLU DE COURSAC

L'objectif poursuivi par la collectivité dans le cadre de cette procédure de modification consiste en l'adaptation du règlement des zones A & N et en l'identification de changements de destination au vu notamment :

- des dernières dispositions réglementaires (loi Macron notamment),
- du projet touristique et/ou de loisirs et/ou culturel envisagé au niveau du domaine de la Jarthe.

1.5. CHAMPS D'APPLICATION D'UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est régie par **les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015)**.

*Article L.123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des

dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

***Article L.123-13-2**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.127-2, L.128-1 et L.128-2, **lorsque le projet de modification 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, **est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale** ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

II - JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

Comme évoqué dans le préambule, l'objectif de la présente procédure de modification du PLU de Coursac consiste uniquement en l'adaptation du règlement des zones A & N et en l'identification de changements de destination.

L'évolution des pièces du document d'urbanisme, présentée au chapitre III, se justifie par la prise en compte de deux points distincts, plus amplement détaillés ci-après :

- Prise en compte des dernières dispositions réglementaires (loi Macron notamment) dans le document d'urbanisme,*
- Intégration dans le PLU de la volonté d'afficher le domaine de la Jarthe comme un lieu d'activités touristiques et/ou de loisirs et/ou culturelles.*

2.1. PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

2.1.1. LOI URBANISME ET HABITAT

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 vient compléter la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

En effet, dans la zone agricole, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif pouvaient être autorisées.

La loi Urbanisme et Habitat a créé un article, L.123-1-5 permettant de désigner dans le règlement, **les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

2.1.2. LOI GRENELLE 2 ET LOI ALUR

La loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, complétée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a modifié

l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015) et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que les caractéristiques minimales de terrain dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n°2000-31 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

La loi ALUR a également introduit la notion de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant être délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, dans lesquels peuvent être notamment autorisées des constructions.

Cependant, les constructions existantes situées en dehors de ces STECAL et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières **ne peuvent alors faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.**

Ainsi, cette loi réduisait considérablement les possibilités de faire évoluer le bâti existant en zones A et N.

2.1.3. Loi LAAF

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi « LAAF », revient pour partie sur cette restriction de la loi ALUR en zones A et N en y autorisant les extensions uniquement, mais pas les annexes.

2.1.4. Loi « MACRON »

Puis, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », a élargi un peu plus les possibles d'évolutions du bâti existant en zones A et N, en rajoutant aux extensions autorisées par la loi LAAF les annexes sous conditions.

Pour cela, le règlement des zones N et A se doit de préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes et font l'objet d'un avis préalable de la Commission départementale de préservation (CDPENAF).

La lecture des textes est l'expression d'une simplification dans l'évolution du bâti existant en zones A et N, sous conditions, mais sans obligation de créer des STECAL.

Comme le stipule l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction au 31/12/2015) mentionne :

« Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, 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.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

L'adaptation du document d'urbanisme de Coursac aux dernières dispositions réglementaires justifie donc l'évolution du règlement des zones A & N proposée aux § 3.1. et 3.2.

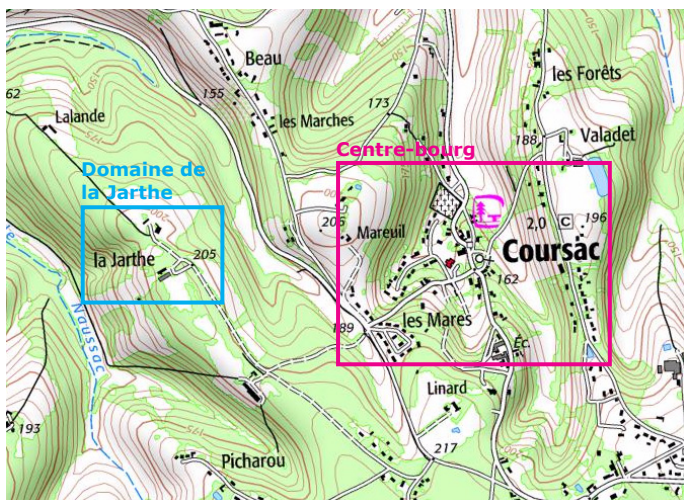
II - JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

2.2. PROJET TOURISTIQUE ET/OU DE LOISIRS ET/OU CULTUREL AU NIVEAU DU DOMAINE DE LA JARTHE

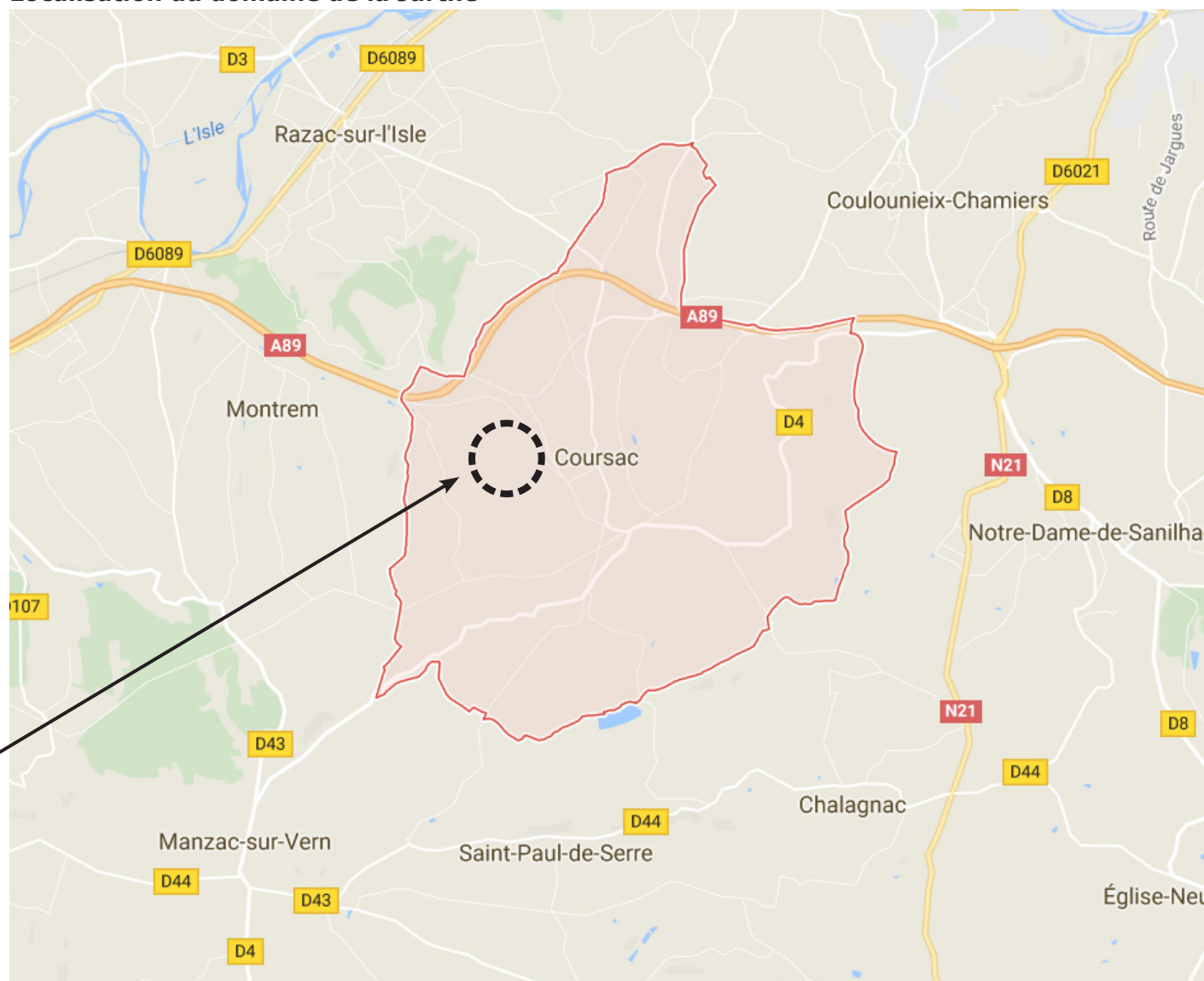
2.2.1. LOCALISATION DU SECTEUR CONSIDÉRÉ : LE DOMAINE DE LA JARTHE

Le domaine de la Jarthe est localisé à l'ouest du centre-bourg de Coursac, au lieu-dit « la Jarthe ». Il est accessible par un chemin privé, depuis la route du petit moulin (voie communale). - cf. cartes de localisation ci-après.

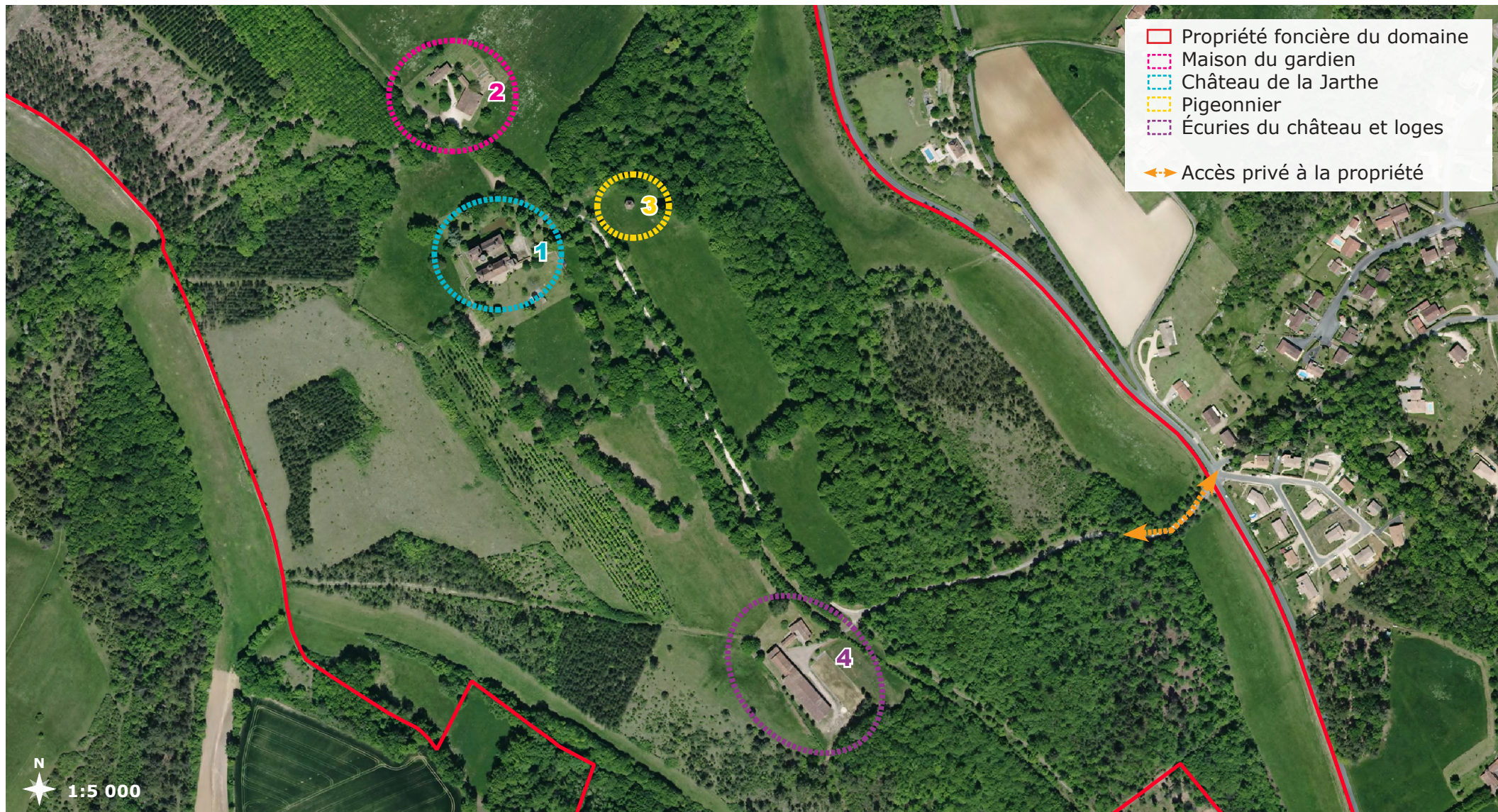
Il s'agit d'une propriété privée composée du château, du pigeonnier, des écuries, d'une loge, de dépendances et de la maison du gardien.



Localisation du domaine de la Jarthe



« État des lieux » du domaine de la Jarthe



II - JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

2.2.2. PANEL PHOTOGRAPHIQUES DU SECTEUR



Château de la Jarthe, aile droite (1)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Château de la Jarthe, aile gauche (1)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Mur d'enceinte reliant les deux ailes du château (1)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Maison du gardien située au nord du château (2)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Grange à proximité de la maison du gardien (2)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Écuries situées au sud du château (4)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Pigeonnier (3)
Source © Be-HLC, terrain 04.11.15



Écuries situées au sud du château (4)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17



Loge située à proximité des écuries (4)
Source © Be-HLC, terrain 29.09.17

II - JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION

2.2.3. AMBITION ET VOLONTÉ DE LA COLLECTIVITÉ SUR CE SECTEUR

Le propriétaire du domaine de la Jarthe a mis en vente son domaine depuis 2014.

La collectivité souhaite profiter de cette occasion **pour afficher sa volonté, auprès des potentiels futurs acquéreurs, de favoriser les activités liées au tourisme, aux loisirs, à la culture sur ce domaine.**

Dans le PLU en vigueur, **ce site est classé en Nr** ; c'est-à-dire, en zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes.

Le chapitre V, concernant les dispositions applicables aux zones naturelles, **stipule que sont autorisées en zone Nr :**

« 1) *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.*

2) *Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :*

a) *La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.*

b) *L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher réalisée en extension n'excède pas celle du bâtiment existant.*

c) *Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.*

d) *Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :*

- *les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,*

- *les gîtes ruraux ».*

Aujourd'hui, les différentes vocations des bâtiments du domaine de la Jarthe (château, loge et maison du gardien à vocation d'habitation ; écuries et pigeonnier à vocation agricole) ne lui permettent pas d'accueillir des activités d'hébergement, de restauration, de tourisme...

Le code de l'urbanisme autorise dans les zones agricoles ou naturelles les changements de destination sous réserve que les bâtiments susceptibles de changer de destination soient identifiés au règlement écrit et graphique du PLU, et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A noter que lors du dépôt de la demande, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure d'identifier l'ensemble des bâtiments du domaine de la Jarthe (cf. § 3.2. et § 3.3.) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Permettant ainsi de rendre possibles les destinations liées à une future activité de tourisme (hébergement hôtelier, restauration, accueil de séminaire, salle de réception...), et/ou de loisirs (activités équestres...), et/ou culturel.

A noter que le château de la Jarthe, sa chapelle (in situ) et le pigeonnier sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) depuis le 12 octobre 1948 et font l'objet d'une servitude (périmètre de 500 m autour du monument) nécessitant, lors

du dépôt du permis, une instruction du dossier par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Dans ce contexte, une réunion de concertation avec la DRAC, la commune de Coursac, le Grand Périgueux, ainsi que le bureau d'études s'est déroulée le 20.11.2017 pour inclure, en amont, les prescriptions et recommandations de la DRAC dans le règlement.

PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

3.1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu naturel à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune. Sa vocation agricole est exclusive.

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

ARTICLE A.0 – RAPPELS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1) L'édification des clôtures est soumis à

autorisation, conformément aux dispositions des articles **R.421-2 et R.421-12** ~~L.441-1 à L.441-3~~ du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article ~~R.442-2~~ **R.421-18** du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, ~~conformément aux dispositions des articles R.442-1 et 442-3 du même code.~~

3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier ~~Articles L.311-1 à L.311-5.~~ **(articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

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

Ne sont admis que :

1/ Les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire

départemental, soit à la réglementation des installations classées **pour la protection de l'environnement (ICPE).**

~~2/ Les constructions, installations et travaux désignées ci-après, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :~~

~~a) les constructions à usage d'habitation, elles devront être implantées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles~~

~~b) les restaurations et aménagements et extension des constructions existantes sans changement de destination desdits bâtiments.~~

~~La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.~~

~~c) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garage, remises, abris.~~

~~d) Les constructions à usage de vente de produits fermiers, d'accueil touristique sous réserve d'être liés aux bâtiments d'exploitation et d'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.~~

~~e) La création de plans d'eau.~~

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension

des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3/ Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

~~3/~~ **4/** Les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

~~4/~~ **5/** Les affouillements et exhaussements du sol, ~~désignés à l'article R 442-2, alinéa c du~~ **conformément au code** de l'urbanisme, dans les cas suivants :

- lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole, piscines.
- lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~5/~~ **6/** Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

~~6/~~ **7/** les clôtures nécessités par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, **l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :**

- route départementale
- voie communale

- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

-1- Alimentation en eau

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements~~

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

~~propres établies par l'article L.332-15, 3^o alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

-2- Assainissement

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockés et traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non est interdit.

-3- Autres réseaux

Toute construction **le nécessitant** doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 3^o 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 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, les caractéristiques de l'unité foncière (superficie, nature du sol, pente,...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

Sans objet.

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

~~Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.~~

~~-a- Dispositions générales~~

~~Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à CINQ mètres au moins du dit alignement.~~

~~-b- Dispositions particulières~~

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver **implantée selon un**

recul différent, sous réserve que cela n'aggrave pas les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

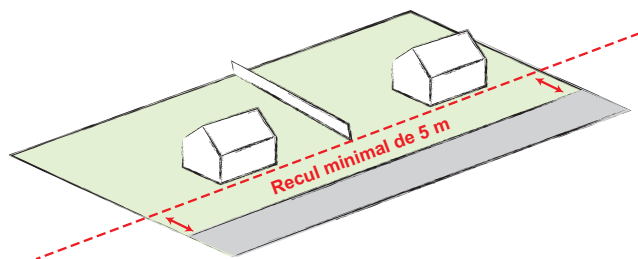


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à TROIS mètres.** (cf. fig. 2).

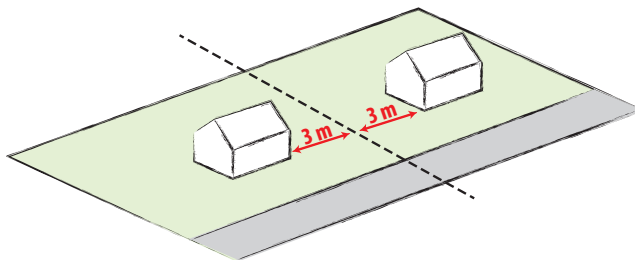


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

-b- Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit **au plus égale à TROIS mètres CINQUANTE.**

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § a-

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être **au moins égale à SIX mètres.**

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

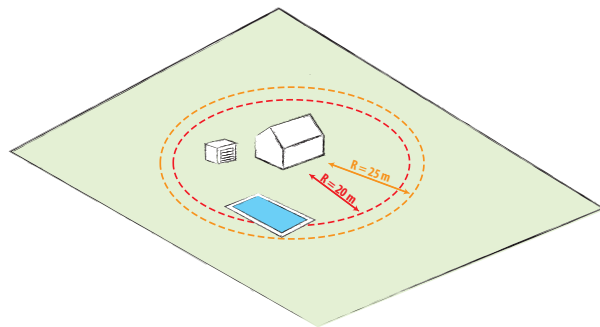


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (R = 20 m, exception faite pour les piscines où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémentée

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 25 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A8).

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition :

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

2- Règles :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **SIX mètres CINQUANTE**.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure à 4 mètres. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus être égale à 3,50 mètres en limite séparative.

Elle La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : *les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1 et 2 - Espaces libres et plantations

Non réglementés

-3- Espaces boisés classés

Sans objet

-4- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article ~~L.123-1-7~~^{ème} L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.~~

Sans objet.

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

3.2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

Les propositions de suppression sont marquées en noir barré, et d'ajout en bleu.

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone N correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE A PROTÉGER

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe **quatre six** unités à vocation spécifique au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **un secteur Nr**, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,

- **un secteur Nh**, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation,

- **un secteur NL**, zone naturelle destinée à l'aménagement d'espaces de loisirs à proximité de l'espace touristique du Rosier.

- **un secteur NI**, zone naturelle destinée à l'aménagement d'un camping, située en limite sud du territoire communal à proximité du centre de loisirs de la vallée du Rosier,

- **un secteur Ny**, zone naturelle où seuls sont autorisés les méthaneiseurs agricoles et ruraux soumis à la réglementation des ICPE,

- **un secteur Naut**, correspondant au domaine public autoroutier.

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

ARTICLE N.0 – RAPPEL DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration, en raison de la mise en application du P.L.U.

1) L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux dispositions des ~~articles L.421-4~~ **articles L.421-2 et R.421-12** du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux

dispositions des articles R.442-1 et 442-3 du même code.

3) Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application du code forestier ~~Articles L.311-1 à L.311-5.~~ **(articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).**

II - L'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement sera requis pour tout permis de construire dans les secteurs NI.

III - Changements de destination :

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Les références cadastrales de ces bâtiments, en zone Nr, sont les suivantes :

- **AV3**
- **AR77**
- **AV22**
- **AV16**
- **AV28**

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.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (**ICPE**) sont interdites, sauf dans le secteur Ny.

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol (déclaration préalable...) est interdite dans le secteur NL sauf local technique et de stockage du matériel dont les conditions sont fixées à l'article 2.

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

1. Les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration, ~~l'extension~~ et l'aménagement des constructions existantes ~~et création d'annexes~~;
- les constructions et installations ~~d'être~~ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2. Les affouillements et exhaussements de sols ~~, désignés aux articles R.421-19, 421-20 et 421-23 du~~ **conformément au** code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.

4. Le changement de destination pour les bâtiments identifiés à l'article N.0 du présent règlement (L.123-1-5 du code de l'urbanisme) sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Les destinations possibles desdits bâtiments désignés comme susceptibles de changer de destination sont les suivantes : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. 5. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans

la zone et ses secteurs.

En secteur Naut :

Sont admis les constructions, les installations, les aménagements ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement du domaine public autoroutier ou à l'exploitation de l'autoroute.

En zone Nr :

1) Les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées **pour la protection de l'environnement (ICPE)**.

~~2) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :~~

~~a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.~~

~~b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher réalisée en extension n'excède pas celle du bâtiment existant.~~

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

~~c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.~~

~~d) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation:~~

~~– les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,~~
~~– les gîtes ruraux.~~

Sont en outre admis :

En zone Ny :

Seuls sont autorisés les méthaniseurs agricoles et ruraux soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En secteur Nh :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines sont admises **conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa**, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni

à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.

En secteur NL :

Toute construction nécessitant une autorisation d'occupation du sol est interdite sauf local technique.

En secteur NI :

A condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site **peuvent être admis :**

- Des constructions nécessaires au camping,
- Des constructions permanentes à vocation touristique et dans le même esprit, les équipements nécessaires à leur accompagnement,
- Le stationnement de caravane,
- Les constructions à usage d'habitation et annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone,

- Les clôtures nécessitées par les constructions ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

-1- Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles

doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

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

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ou relatives aux Installations Classées pour la Protection de

l'Environnement.

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En zone NI : Une étude de faisabilité de l'assainissement non collectif devra être effectuée préalablement à toute autorisation.

3- Autres réseaux :

Toute construction **le nécessitant** doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. ~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 2^o 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.

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, nature du sol, pente...) doivent permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.~~

Sans objet.

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

~~Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.~~

~~a Dispositions générales~~

~~Les constructions doivent être implantées à DIX mètres au moins de l'axe des voies publiques.~~

~~b Dispositions particulières~~

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des

voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).

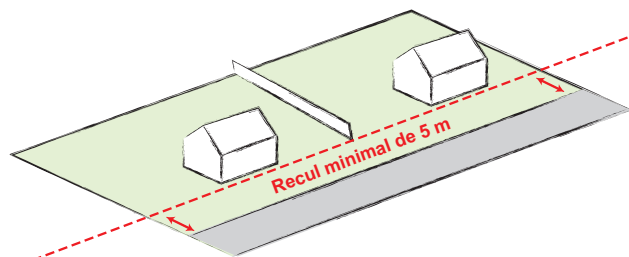


Fig. 1. Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver **implantée selon un recul différent, sous réserve que cela n'aggrave pas les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).**

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à TROIS mètres (cf. fig. 2).**

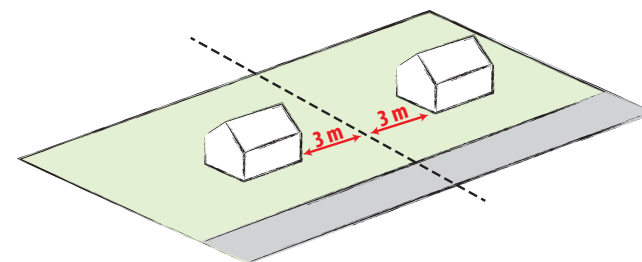


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En zone Ny : Cette disposition n'est pas réglementée.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain **doit être au moins égale à SIX mètres.**

Zones Nh, Nr et Nl : Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

En zone Ny : Cette disposition n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation

principale (cf. fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

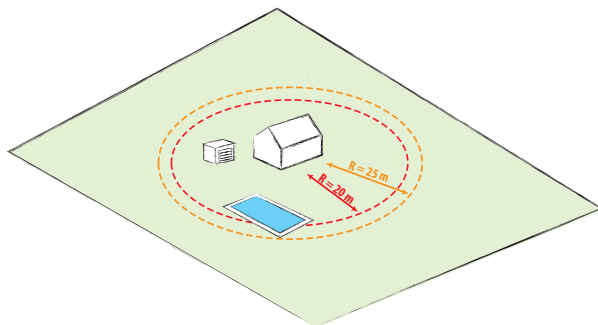


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (R = 20 m, exception faite pour les piscines où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

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

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règles :

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ~~trois pour mille de la superficie du terrain.~~ **80 m².**

Dans les secteurs N et Nr,

**Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 25 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).
L'emprise au sol totale des extensions est**

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

limitée à 50 m².

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements, l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Non réglementée dans le reste de la zone.
les autres cas.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition :

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la

façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règles :

~~Dans le cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.~~

~~Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.~~

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation **ne doit pas excéder SIX mètres CINQUANTE.**

Pour les extensions de constructions d'habitation existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure à 4 mètres. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus être égale à 3,50 mètres en limite séparative.

~~Elle~~ **La hauteur** n'est pas réglementée dans les autres cas.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Disposition générale :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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) Prescriptions particulières :

- 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 liés à la nature de la construction
 - tôle galvanisée employée à nu
 - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

En zone Ny : Les teintes sombres seront privilégiées afin de garantir une meilleure intégration paysagère des installations et aménagements.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

a) 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.

b) Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-1 et 2- Espaces libres et plantations

En zone Ny : Des haies champêtres libres, avec des essences variées et locales, seront plantées afin de garantir une meilleure intégration paysagère des installations et aménagements. Les arbres existants seront dans la mesure du possible conservés, si leur maintien est compatible avec les installations et aménagements.

Non réglementés pour les autres secteurs.

3- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux

dispositions introduites par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

4- Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article ~~L.123-1-7ème~~ **L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, pour une exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. sur le reste de la zone N.~~

Sans objet.

III - PIÈCES DU PLU DE COURSAC MODIFIÉES

3.3. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

3.3.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Il est possible d'inventorier des bâtiments situés en zone N ou A comme pouvant 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 (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

A titre d'information, la destination d'un bâtiment, correspond à ce pourquoi la construction a été édifiée.

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme a classé ces destinations **en neuf catégories** : *l'habitation ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; le commerce ; l'artisanat ; l'industrie ; l'exploitation agricole ou forestière ; la fonction d'entrepôt ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Le « changement de destination » ou le passage d'une destination ci-dessus à une autre, **avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire selon les cas).**

Lors du dépôt de la demande, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

3.3.2. IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Afin de permettre une vocation touristique (hôtellerie, restauration...) et/ou de loisirs et/ou culturelle sur le domaine de la Jarthe *(actuellement à vocation d'habitation ou agricole - cf. § 2.2 du présent document -)*, l'ensemble des bâtiments du domaine ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination. Ils sont situés sur les parcelles n°AV3, AR77, AV16, AV22 et AV28 *(cf. carte page suivante)*.

Changements de destination* : domaine de la Jarthe



* Cette carte localise les bâtiments susceptibles de changer de destination désignés dans le cadre de la présente procédure (étoiles rouges). Pour plus de précisions concernant les changements de destination, se référer aux fiches descriptives fournies en annexe.

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

IV - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES NATURELLES, PATRIMONIALES ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES SITES

4.1.1. LES COMPOSANTES NATURELLES

La commune de Coursac n'est pas concernée par un site Natura 2000, ou une ZNIEFF.

Néanmoins, le ruisseau du Cerf est un affluent de l'Isle.

Il convient dès lors de préciser que l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n° FR7200661 de « la Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne », situé à environ 6 km en aval du territoire (à Razac-sur-l'Isle).

Dans ce cas, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives sur ce site Natura 2000.

Sont par ailleurs localisées sur la commune des zones à dominante humide (inventaire EPIDOR) associées aux ruisseaux du Cerf et du Naussac.

Il faudra par conséquent porter une attention particulière à l'implantation des nouvelles constructions (annexes et

extensions) afin d'éviter des incidences négatives sur l'environnement et la biodiversité.

4.1.2. LES COMPOSANTES PATRIMONIALES

Le territoire de Coursac comprend d'autres périmètres de protection, notamment liés à des aspects patrimoniaux.

En effet, plusieurs zones de saisine archéologique sont localisées sur le territoire.

C'est pourquoi, durant les installations, constructions et travaux des découvertes fortuites sont éventuellement probables.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Aquitaine devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

La commune est également concernée par le périmètre de protection du château de la Jarthe, ainsi que la chapelle et le pigeonnier, inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) le 12 octobre

1948.

Pour tout projet de travaux et/ou de constructions, situé dans ces périmètres de protection de nature à modifier l'état ou l'intégrité de ces sites, le propriétaire doit en informer l'architecte des bâtiments de France, qui émet un avis lors de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

4.1.3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES SITES

Les nouvelles règles édictées en zone N et A permettent de regrouper les éléments bâtis et donc de limiter l'éparpillement des constructions sur une même unité foncière.

Les règles de hauteur favorisent l'intégration des futures extensions ou annexes dans le paysage bâti ou naturel avoisinant.

L'identification des bâtiments du domaine de la Jarthe comme susceptibles de changer de destination ne remet pas en cause leur nécessaire intégration dans le paysage.

Pour rappel, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), permettant de valider le projet de changement

de destination et attestant de sa bonne insertion dans le paysage.

Faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (édifices inscrits et périmètre de protection des monuments historiques), ces changements de destination seront également soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

En ce sens, une réunion de concertation avec les élus de Coursac, le Grand Périgueux, les services de la DRAC, ainsi que le bureau d'études s'est déroulée le 20.11.2017 pour inclure, en amont, les prescriptions et recommandations de la DRAC concernant les changements de destination liés au domaine de la Jarthe, dans le règlement.

Carte de synthèse des composantes environnementales, paysagères et patrimoniales

Zonage simplifié du PLU

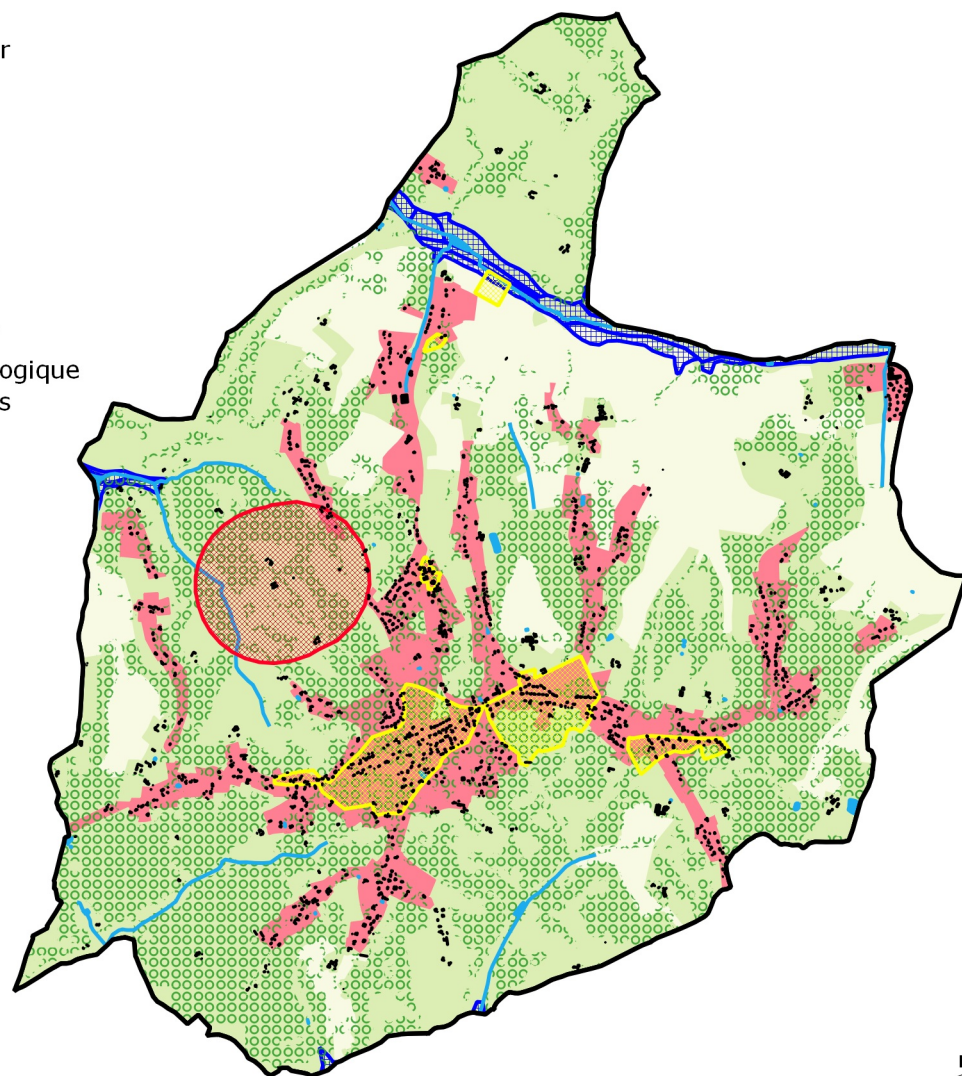
- Zone urbaine et à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle


Composantes naturelles

- Cours d'eau
- Zone arborée
- Zone à dominante humide

Composantes patrimoniales

- Zone de protection archéologique
- Périmètre de protection des Monuments Historiques



1:50 000 

IV - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2. INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les règles d'implantation et les conditions d'emprise et de densité appliquées aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, en zone agricole ou naturelle, favorisent le regroupement condensé des constructions, et donc limitent la consommation d'espaces agricoles jouxtant les sièges d'exploitation et/ou utilisées par ces derniers.

4.3. INCIDENCES SUR LES RISQUES, LES NUISANCES ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

4.3.1. RISQUES

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention du Risque naturel (PPRn) : mouvement de terrain - Retrait/Gonflements des argiles (approuvé le 23.05.05), avec, sur la quasi-totalité de la commune, des secteurs moyennement et fortement exposés.

L'autorisation sous conditions des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, et des changements de destination ne remet pas en cause le fait que les réglementations du PPRn s'imposent, le cas échéant (servitude d'utilité publique).

La présente modification ne modifie pas

significativement les droits à construire, donc n'aggrave pas les risques.

4.3.2. NUISANCES

La sélection des bâtiments ayant la possibilité de changer de destination s'est faite dans le respect des périmètres d'inconstructibilités (règle de réciprocité) liés aux ICPE (100 m) et aux stabulations soumises au RSD (50 m) afin d'éviter quelconques nuisances et conflits de voisinage et d'usages.

L'autoroute A89 située au nord du territoire est concernée par un classement sonore de catégorie 2 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres).

Ce classement implique que toutes les constructions situées à moins de 250 mètres de l'axe de l'A89 sont affectées par le bruit.

Les futures annexes ou extensions des maisons d'habitation situées en zone N ou A et s'implantant dans le fuseau impacté par le bruit sont soumis à l'application de normes acoustiques.

4.3.3. SALUBRITÉ PUBLIQUE

Certains secteurs bâtis du PLU sont inscrits dans les Périmètres de Protections Éloignée (PPE) et Rapprochée (PPR) du

captage en eau potable de la « source des Moulineaux ».

L'autorisation de quelques constructions que ce soit, ne remet pas en cause la nécessaire gestion des activités humaines afin de préserver la ressource en eau d'éventuelles pollutions (gestions des eaux usées, des eaux de ruissellement, etc).

Carte de synthèse des risques, nuisances et salubrité publique

Zonage simplifié du PLU

- Zone urbaine et à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle

Risques

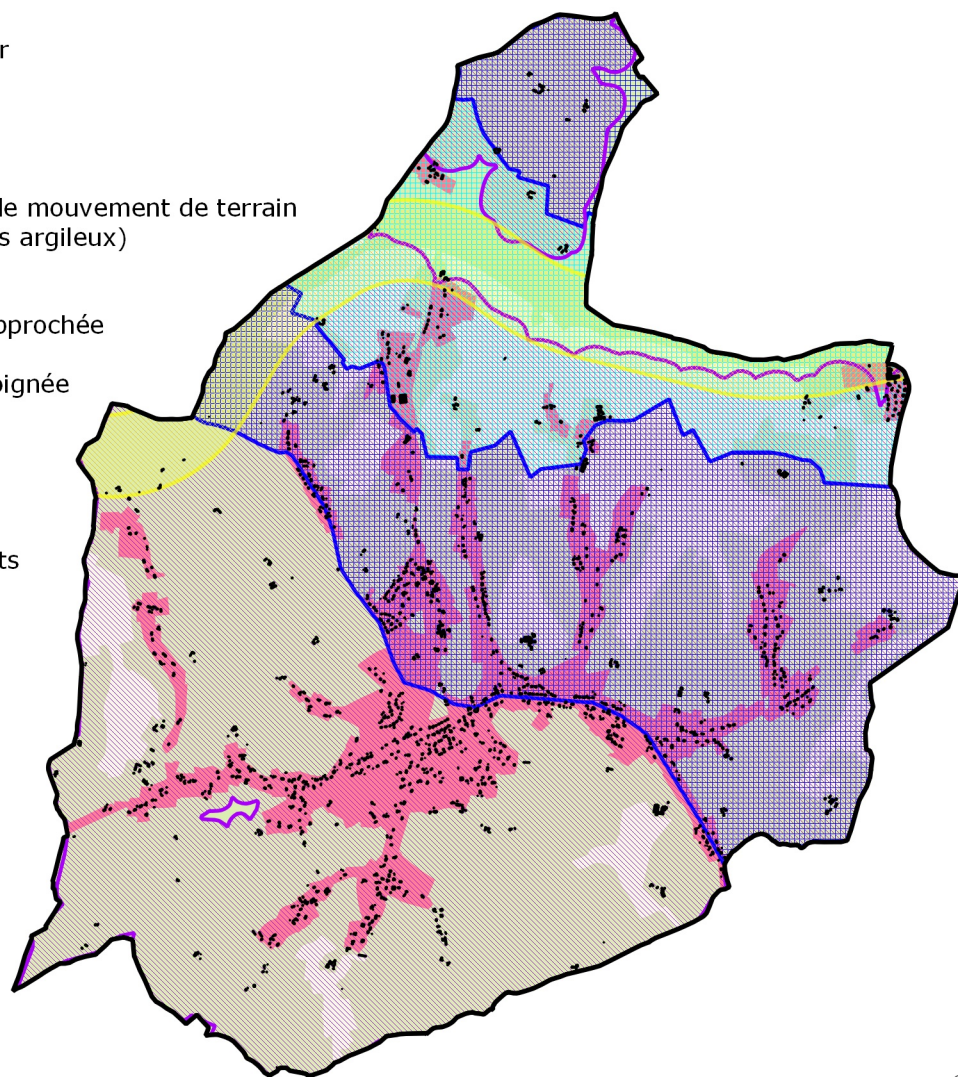
- Secteur soumis au risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux)

Salubrité publique

- Périmètre de protection rapprochée du captage en eau potable
- Périmètre de protection éloignée du captage en eau potable

Nuisances

- Secteur affecté par le bruit (classement sonore des infrastructures de transports terrestres)



1:50 000

4.4. CONCLUSION SUR LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5

La présente procédure de modification du PLU :

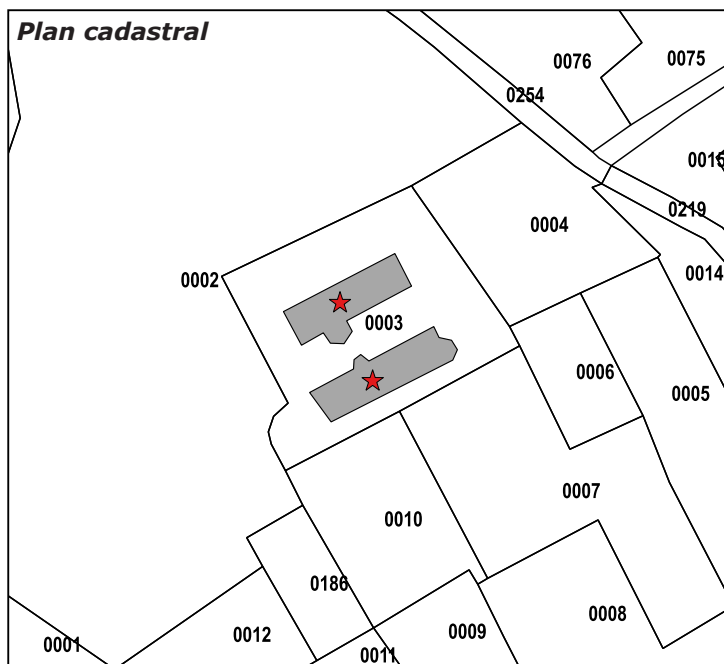
- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- fixe des règles aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants autorisées en zones A et N, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- a permis de désigner des bâtiments susceptibles de changer de destination sous réserve qu'ils ne nécessitent pas de renforcement des réseaux et qu'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

On peut donc conclure que cette procédure ne présente pas d'incidence négative notable sur l'environnement.

ANNEXE(S)

ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Sont présentées ci-après les fiches descriptives des bâtiments susceptibles de changer de destination (au titre de l'article L.123-1-5* du code de l'urbanisme) désignés dans le cadre de la présente procédure :



■ **RÉFÉRENCE CADASTRALE :** AV3

■ **LIEU-DIT :** La Jarthe

■ **ZONAGE PLU EN VIGUEUR :** Zone Nr

■ **DESCRIPTION :** Château composé d'une galerie principale et de deux ailes (aile de la ferme et aile du jardin) entouré par un mur d'enceinte carré dont un chemin de ronde fait le tour. Une chapelle, ainsi qu'une tour hexagonale en font également l'architecture.

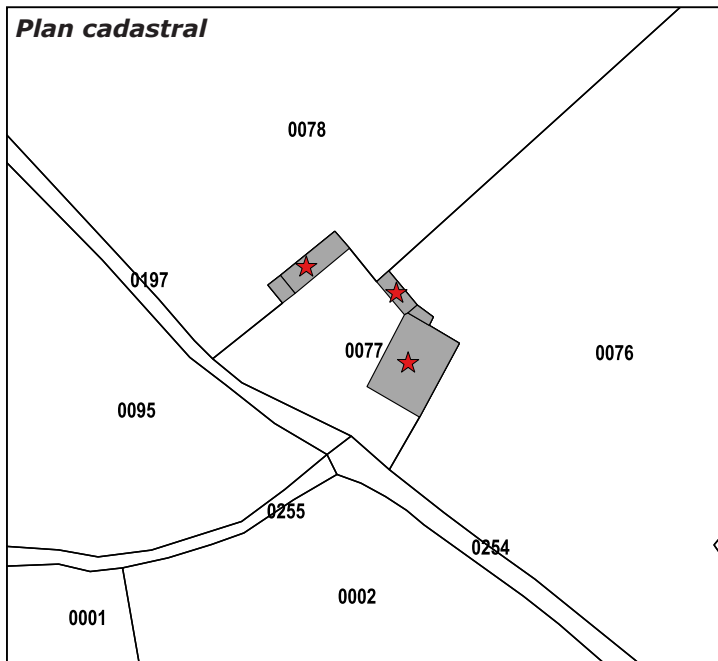
■ **DESTINATION(S) POSSIBLE(S) :**

- Habitation (état actuel)
- Hébergement hôtelier, bureau, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (état projeté)

■ **CONTRAINTE(S) DU SECTEUR :**

- Bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Zone fortement exposée au risque mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles).

* dans sa version au 31/12/16



■ **RÉFÉRENCE CADASTRALE :** AR77

■ **LIEU-DIT :** La Jarthe

■ **ZONAGE PLU EN VIGUEUR :** Zone Nr

■ **DESCRIPTION :** Maison du gardien (domaine de la Jarthe) ainsi que ses dépendances (de types granges).



■ **DESTINATION(S) POSSIBLE(S) :**

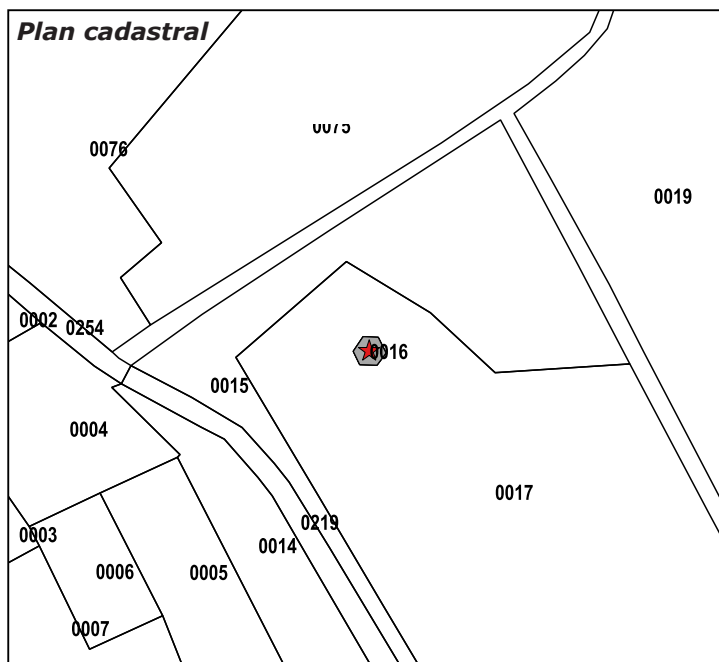
- Habitation (état actuel)
- Hébergement hôtelier, bureau, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (état projeté)

■ **CONTRAINTE(S) DU SECTEUR :**

- Bâtiments situés dans le Périmètre de Protection d'un Monument Historique.
- Zone fortement exposée au risque mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles).



ANNEXE 1 : FICHES DESCRIPTIVES DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



■ **RÉFÉRENCE CADASTRALE :** AV16

■ **LIEU-DIT :** La Jarthe

■ **ZONAGE PLU EN VIGUEUR :** Zone Nr

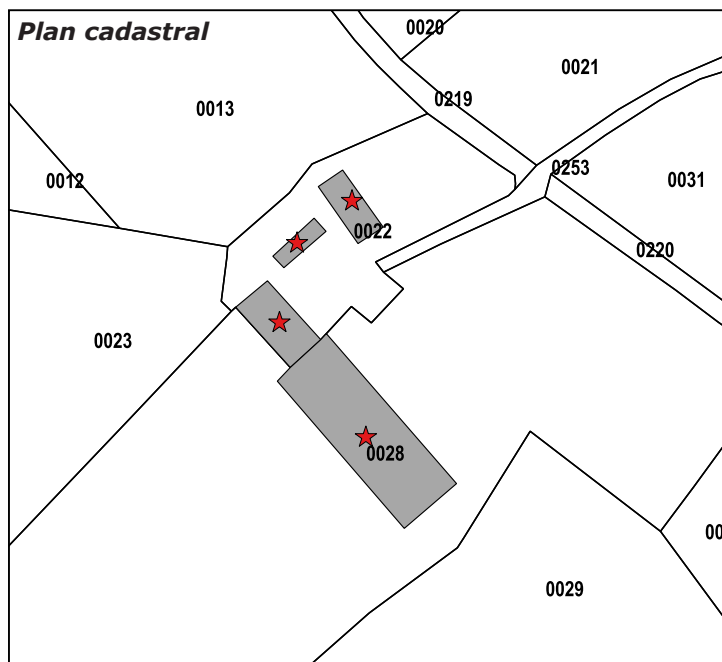
■ **DESCRIPTION :** Pigeonnier sur huit colonnes.

■ **DESTINATION(S) POSSIBLE(S) :**

- Agricole (état actuel)
- Hébergement hôtelier, bureau, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, habitation (état projeté)

■ **CONTRAINTE(S) DU SECTEUR :**

- Bâtiment inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.
- Zone fortement exposée au risque mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles).



■ **RÉFÉRENCE CADASTRALE :** AV22 et AV28

■ **LIEU-DIT :** La Jarthe

■ **ZONAGE PLU EN VIGUEUR :** Zone Nr

■ **DESCRIPTION :** Ecuries du domaine de la Jarthe et loge.



■ **DESTINATION(S) POSSIBLE(S) :**

- Agricole et Habitation (état actuel)
- Hébergement hôtelier, bureau, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (état projeté)

■ **CONTRAINTE(S) DU SECTEUR :**

- Bâtiments situés dans le Périmètre de Protection d'un Monument Historique.
- Zone fortement exposée au risque mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles).

