
Commune de St-Médard-d'Excideuil

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

*Modification simplifiée n°1 - Rapport de présentation
Mise en conformité du document d'urbanisme avec la loi Macron.*

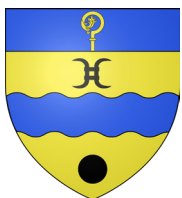


Modification Simplifiée n°1 du PLU de St-Médard-d'Excideuil	
Approuvée le :	28 septembre 2017

Coordonnées :



CC du Pays de Lanouaille
Rue de la Tuilerie - BP5
24270 PAYZAC
Tel : 05 53 55 31 32



Mairie de St-Médard-d'Excideuil,
Le Chateau
24160 ST-MEDARD-D'EXCIDEUIL
tél. 05.53.55.30.51 / fax 05.53.55.30.53
mairie@stmedarddexcideuil.fr



Bureau d'études en urbanisme,
paysage et environnement.
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX
contact@behlc.fr

I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	4
1.1. Historique du document d'urbanisme de St-Médard-d'Excideuil.....	4
1.2. Prise de compétence de la Communauté de Communes du Pays de Lanouaille.....	4
1.3. Objectifs de la modification simplifiée n°1.....	4
1.4. Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.....	4
II. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	6
2.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.....	6
2.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.....	7
2.3. Lexique et définitions préalables.....	8
2.4. Exemples sur la commune de périmètre d'implantation des annexes et extensions entourant le bâti principal.....	9
III. PIÈCES DU PLU DE ST-MEDARD-D'EXCIDEUIL A MODIFIER.....	10
3.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....	10
3.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....	16
3.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	24
IV. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	26
4.1. Incidences sur l'activité agricole.....	26
4.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.....	26
4.3. Incidences sur les risques et nuisances.....	26
4.4. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification simplifiée n°1.....	26

1.1 Historique du document d'urbanisme de St-Médard-d'Excideuil.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Médard-d'Excideuil **a été approuvé par délibération du conseil municipal le 19 juin 2015.**

Le PLU est, dès lors, conforme aux lois ALUR de mars 2014 et LAAF d'octobre 2014, mais non conforme avec la loi Macron du 6 août 2015.

Par délibération **du 2 septembre 2016 (délibération n°2016-39), la commune a donc prescrit, par procédure simplifiée, la modification de son PLU.**

1.2 Prise de compétence de la Communauté de Communes du Pays de Lanouaille.

Le 1er janvier 2017, la compétence « planification urbaine » des communes a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Lanouaille qui devient le maître d'ouvrage des procédures d'évolution du PLU de la commune de St-Médard-d'Excideuil.

La présente procédure est de ce fait pilotée par la Communauté de Communes du Pays de Lanouaille (notamment concernant les actes administratifs), mais, réalisée en étroite concertation avec les élus de la commune de St-Médard-d'Excideuil pour les aspects techniques.

1.3 Objectif de la modification simplifiée engagée.

L'objectif poursuivi par la collectivité au travers de cette modification simplifiée du PLU est relatif à la mise en conformité du document d'urbanisme avec la loi « Macron ».

L'objet de la présente procédure de modification simplifiée est, dès lors **de réajuster le règlement des zones naturelles et agricoles afin de permettre l'évolution du bâti dans ces secteurs (préciser dans le règlement des zones A et N les conditions des annexes et extensions).**

L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A (projet à court terme au lieu-dit Gandumas) est également prévue dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

1.4 Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/15*).

* Article L.123-13-1.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération in-

tercommunale 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.123-13-3.

I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et 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, **le projet de modification peut, 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, être adopté selon une procédure simplifiée.**

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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 compétent, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.

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'exploitation agricole.**

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.

2.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.

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. »

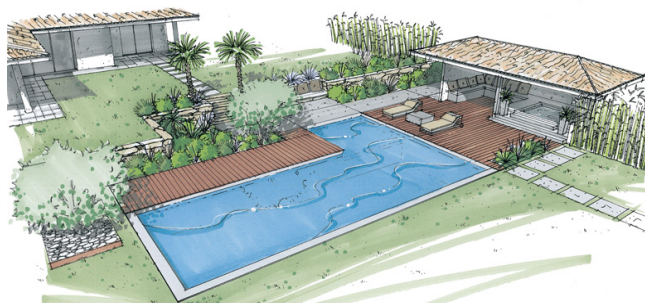
II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES N & A.

2.3. Lexique et définition préalables.

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Annexe : Il s'agit de locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés (garage, abri à bois, abri de jardin, abri pour animaux, poolhouse, piscine...).

Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.



Croquis de principe de la construction d'annexes au bâtiment d'habitation.

Changement de destination : Un changement de destination se définit par la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes

destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Destination : 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.*

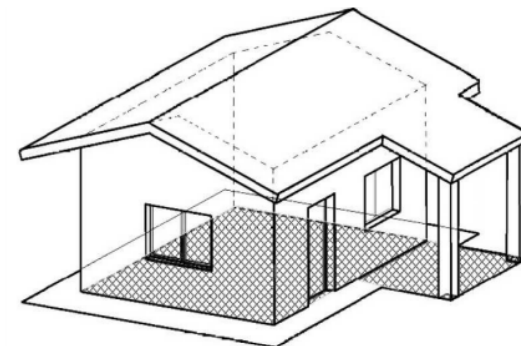
Extension : Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



Croquis de principe de la construction d'une extension au bâtiment d'habitation.

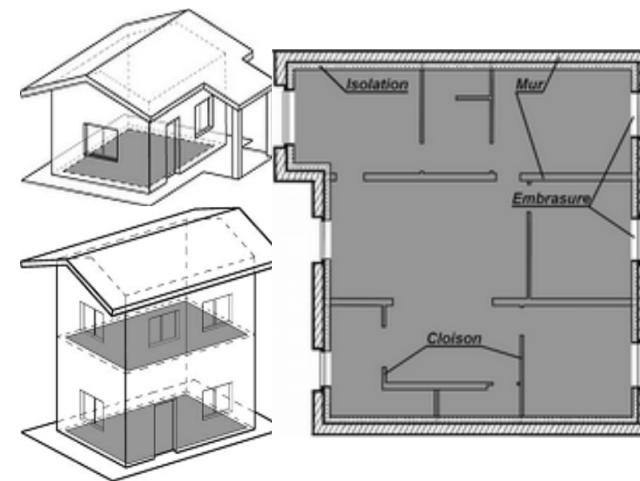
Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale

du volume au sol, débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture.



Croquis schématique de l'emprise au sol d'une construction.

Surface de plancher : La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.



Croquis de la surface de plancher d'une construction.

2.4. Exemples sur la commune de périmètre d'implantation des annexes et extensions entourant le bâti principal.

La réglementation concernant le périmètre d'implantation des futurs annexes et extensions pour maisons d'habitation en zone Agricole ou Naturelle a été définie sur la base de cas concrets déjà existants sur la commune (cf. exemples ci-après).

a) Exemple n°1 : lieu-dit les Rivailles.



Cette maison d'habitation, située en zone A du PLU en vigueur, dispose de plusieurs petites annexes en front de rue. Celles-ci sont inscrites dans un périmètre d'implantation de 20 mètres autour du bâtiment principal. La piscine est, quant à elle, située dans un périmètre de 30 mètres.

b) Exemple n°2 : lieu-dit le Chateau.

Cette maison d'habitation, située en zone

UB du PLU en vigueur, dispose d'une annexe en fond de parcelle. Celle-ci se situe à environ 25 mètres du bâtiment principal. La piscine est, quant à elle, située à environ 30 mètres.



c) Exemple n°3 : lieu-dit Gandumas.



Cette maison d'habitation, située en zone A du PLU en vigueur, dispose d'une annexe à proximité de la piscine. Celle-ci se situe

à une distance comprise entre 20 et 35 mètres du bâtiment principal d'habitation. La piscine est, quant à elle, inscrite dans un périmètre de 30 mètres.

d) Exemple n°4 : lieu-dit La Vignerie.



Cette maison située en zone A du PLU dispose d'une piscine en fond de parcelle. Elle est inscrite dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment principal.

Au vu des cas existants sur le territoire et afin de laisser des possibilités suffisantes aux administrés de la commune, **la collectivité a fait le choix d'instaurer un périmètre de 20 mètres pour l'implantation future des annexes. Exceptions faites pour les piscines (où R = 25 mètres) et pour les abris pour animaux - de types boxs, poulaillers, chenils... - (où R = 30 mètres afin d'éviter quelque chose de gênant olfactif) - cf. § 3.1/3.2 relatifs à l'évolution du règlement des zones A et N).**

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.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

ZONE A

Cette zone est concernée pour partie par l'atlas des zones inondables de la Loue, et par conséquent par le document de doctrine et préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE). Ces prescriptions sont insérées en annexe du présent règlement écrit.

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

Toutefois, ces changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère de la zone.

La référence cadastrale des bâtiments concernés en zone A est la suivante :

AB49.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol **exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles prévues sous conditions à l'article A2.**

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone,
2. Les constructions, installations, ~~changements de destination~~, extensions, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans porter atteinte à la vocation de la zone ;
3. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 III -2° du CU) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et

leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.

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

5. ~~L'extension des~~ **Les** bâtiments à vocation d'habitation existants **peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux - de types boxs, poulaillers, chenils... -, piscines...),** dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ~~dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà existante.~~

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. 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.

2. 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.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATIONS

D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

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, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, **dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.**

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Électricité :

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

Si la longueur du raccordement est supérieure à 100 mètres linéaires et/ou supérieure à un rayon de 60 mètres, alors le raccordement est à la charge

du pétitionnaire.

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Non réglementé dans les autres cas.~~

Sans objet.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

~~Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe des voies et à 8 mètres de l'axe des voies.~~

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres

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

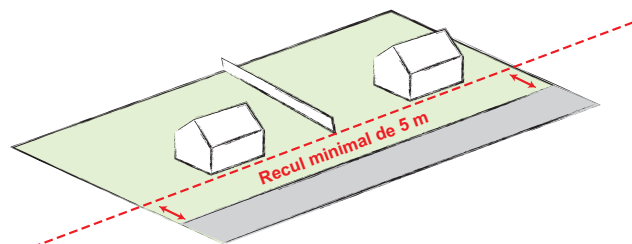


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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 ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION 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.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au

moins égale à 3 mètres (fig. 2.).

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 4 mètres.~~
- 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 § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

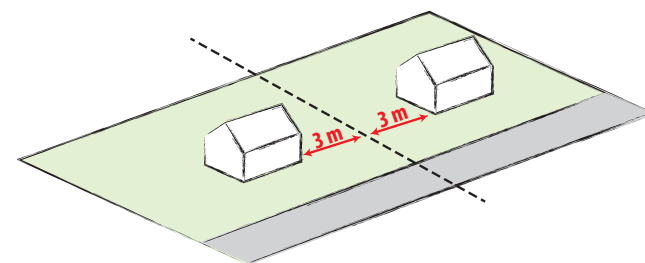


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

Les extensions doivent être réalisées

dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être intégralement bâties à 20 mètres maximum de l'habitation principale à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres et des abris pour animaux qui peuvent s'implanter dans un rayon de 30 mètres (fig. 3.).

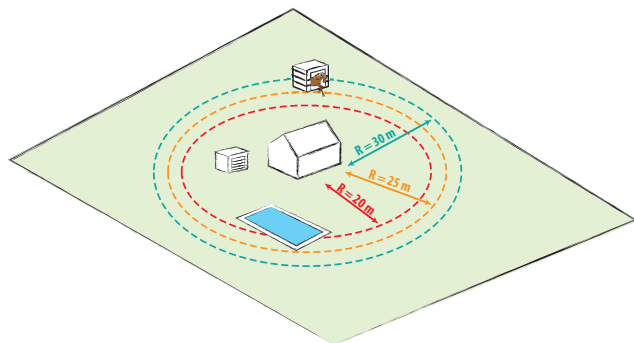


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exceptions faites pour les piscines, où $R = 25$ m, et pour les abris pour animaux où $R = 30$ m).

Le nombre d'annexes d'un bâtiment d'habitation existant ne pourra pas être supérieur à 3, piscine comprise (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition :

L'emprise au sol est la projection ver-

ticale 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 :

L'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation et la surface de plancher totale (existante + créée) ne doit pas excéder 250 m².

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

L'emprise au sol totale des annexes d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à 60 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A 8).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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 :

En zone A, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, en dehors :

- des constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment 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 le-

quel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

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 égale à 3,50 mètres en limite séparative.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER.

1. Dispositions générales :

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 dudit 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

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

2. Constructions Bâtiments à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes) :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable

» allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries - Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 45 à 120%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes et les extensions des constructions principales devront respecter également une unité

d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords :

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité ~~en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage~~ et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 2.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale d'1 m 50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

4. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du

paysage identifiés conformément à l'article L L.123-1-5-III 2° du code de l'Urbanisme :

Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de percements (ouvertures) et de tonalité des couleurs de la construction initiale.

Toutefois un traitement différent pourra être autorisé dans la mesure où il est réalisé en harmonie avec les tonalités, aspects... de la construction initiale.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE 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 A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).

~~Non réglementé.~~
Sans objet.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé.

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 A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES ZONES NATURELLES.

ZONE N

Cette zone est concernée pour partie par l'atlas des zones inondables de la Loue, et par conséquent par le document de doctrine et préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE). Ces prescriptions sont insérées en annexe du présent règlement écrit.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, excepté celles prévues à l'article N 2 avec conditions particulières :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif, en dehors de ceux soumis à condi-

tions particulières à l'article 2 ;

- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.

- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.

- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile ou les éoliennes, dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

1. Entretien et restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.123-1-5-III 2° alinéa du CU) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement : ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichage (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.

2. Affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme : autorisés lorsqu'ils sont destinés aux cons-

tructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations autorisées.

3. Équipements d'intérêt collectif : autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

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

~~4. L'extension des~~ **5. Les** bâtiments à vocation d'habitation existants **peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux - de types boxs, poulaillers, chenils... -, piscines...),** dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ~~dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà existante.~~

5- 6. En compléments des points 1 à 3, en secteur Ne :

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'équipement d'intérêt collectif, conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de

plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 150 m²,

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent~~nt~~ atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

6- 7. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nst :

Les extensions, annexes des constructions, à vocation d'équipement d'intérêt collectif, conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être liées au site de la station d'épuration,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent~~nt~~ 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 environnant.

7- 8. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nh :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 150 m² de la surface de plancher totale,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 150 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent~~nt~~ atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

8- 9. En compléments des points 1 à 3, en secteur Ng :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être nécessitées par l'activité du golf,
- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 200 m² de la surface

de plancher totale,

- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 200 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent~~nt~~ atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

9- 10. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nt :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être nécessitées par l'activité du camping et que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 200 m² de la surface de plancher totale,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 200 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne porte 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 environnant.

vation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,

- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. 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.

2. 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.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATIONS D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

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, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Électricité :

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

Si la longueur du raccordement est supérieure à 100 mètres linéaires et/ou supérieure à un rayon de 60 mètres, alors le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Non réglementé dans les autres cas.~~

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

~~Les constructions doivent être implantées :~~

~~– à 6 mètres au moins de l'axe des voies~~

~~– à 5 mètres au moins de l'axe des voies en secteurs Ne, Nh, Nst, Ng, Nt.~~

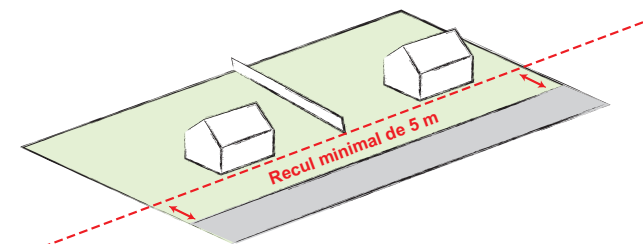


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. (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 ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou activités permises dans la zone.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION 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.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres (fig. 2.).

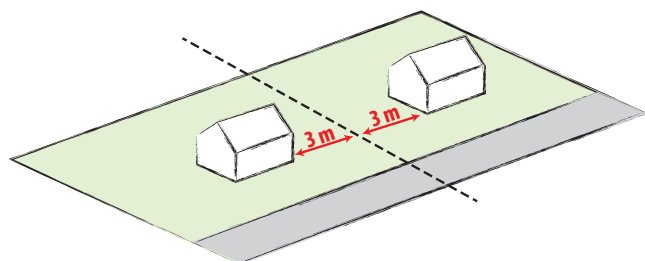


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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 4 mètres.~~
- 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 § 1.
- pour les ouvrages techniques et les tra-

vaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non-réglémenté.

Les extensions doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être intégralement bâties à 20 mètres maximum de l'habitation principale à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres et des abris pour animaux qui peuvent s'implanter dans un rayon de 30 mètres (fig. 3.).

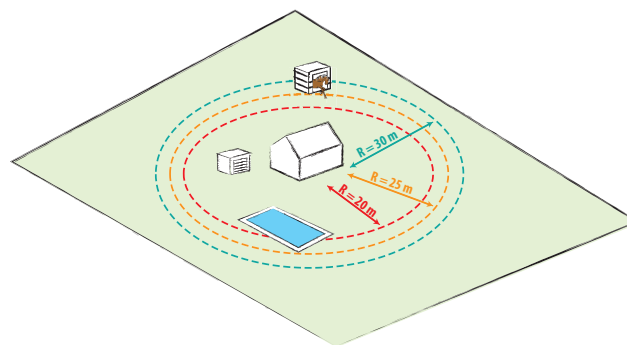


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exceptions faites pour les piscines, où $R = 25$ m, et pour les abris pour animaux où $R = 30$ m).

Le nombre d'annexes d'un bâtiment

d'habitation existant ne pourra pas être supérieur à 3, piscine comprise (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

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 :

L'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation et la surface de plancher totale (existante + créée) ne doit pas excéder 250 m².

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

L'emprise au sol totale des annexes d'un bâtiment d'habitation existant est limitée à 60 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

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

Non réglementé hormis Dans les secteurs Nh, Ne, Nst, Nt, Ng ~~dans lesquels~~ l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- en secteurs Nt et Ng : 5 % de la superficie de l'unité foncière.
- en secteur Nh : 20 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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 :

En zone N et dans les différents secteurs de la zone N définis, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres en de-

hors :

- des ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments techniques autorisés dans la zone ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment 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.

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 égale à 3,50 mètres en limite séparative.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOT, IMMEUBLES,

ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER.

1. Dispositions générales :

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 dudit 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.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

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.
- matériaux de type parpaings ou briques

creuses non revêtus d'un enduit.

2. Constructions Bâtiments à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes) :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou simi-laires.

Menuiseries et huisseries - Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant

de 45 à 120%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes et les extensions de ~~aux constructions principales~~ bâtiments à usage d'habitation devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords :

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité ~~en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage~~ et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques

creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 2.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale d'1 m 50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

4. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L L.123-1-5-III 2° du code de l'Urbanisme :

Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de percements (ouvertures) et de tonalité des couleurs de la construction initiale.

Toutefois un traitement différent pourra être autorisé dans la mesure où il est réalisé en harmonie avec les tonalités, aspects... de la construction initiale.

**ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES
DE 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 N13 – OBLIGATIONS EN
MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES
LIBRES ET DE PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES.**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

**ARTICLE N14 – COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (COS).**

~~Non réglementé.~~
Sans objet.

**ARTICLE N15 – OBLIGATIONS
IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES ;**

Non réglementé.

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS
IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX
DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES.**

Non réglementé.

3.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Pour rappel, il est désormais possible d'inventorier des bâtiments situés en zone N ou A, présentant un intérêt architectural et patrimonial, au titre d'un changement de destination (L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

Permettant dès lors de laisser la possibilité de faire évoluer le bâti en zones N et A.

Trois bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés dans le cadre d'un projet à court de terme de réhabilitation d'un ancien corps de ferme.

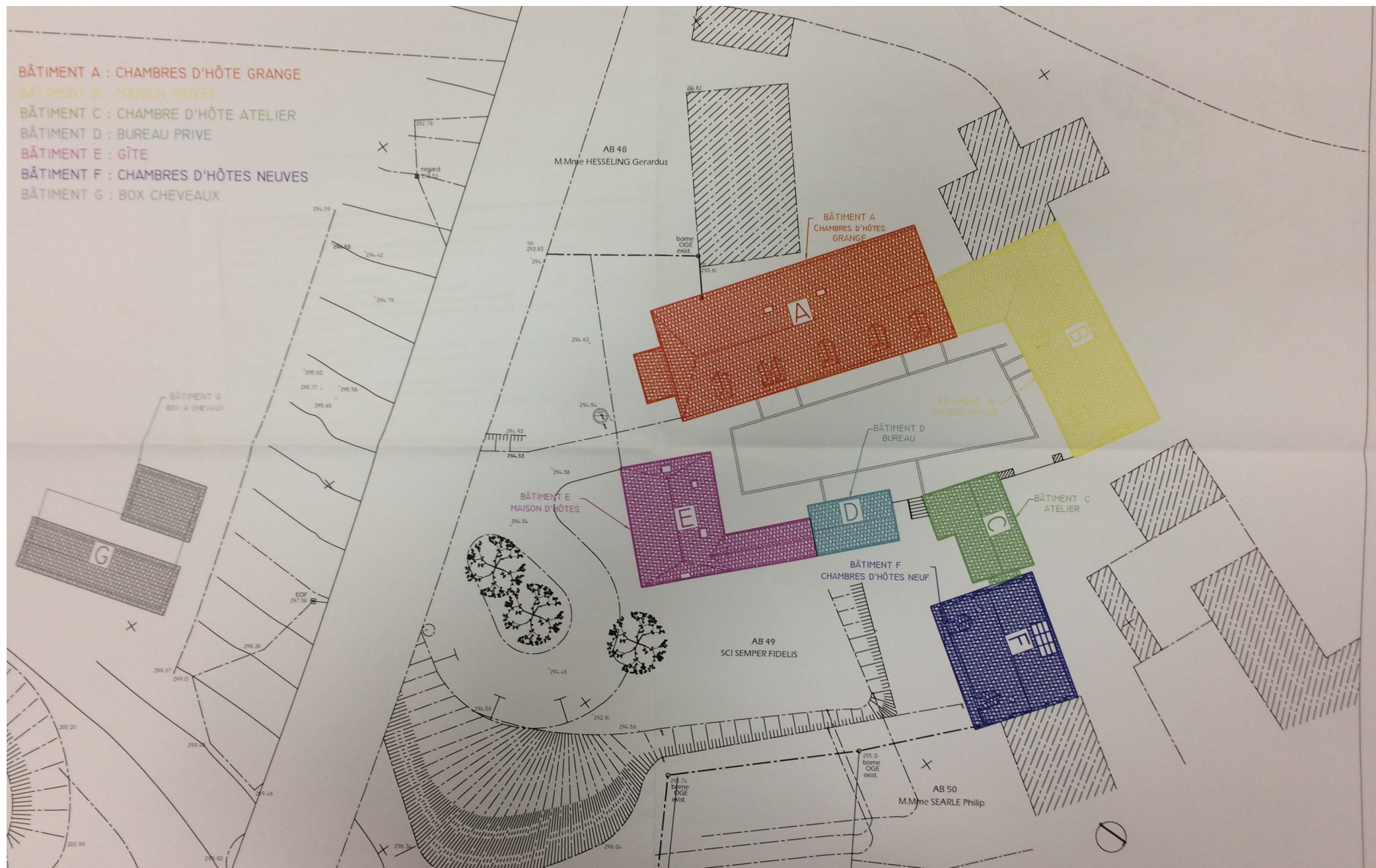
Ils sont situés sur la parcelle n° **AB 0049**.

La carte ci-contre localise les bâtiments concernés (étoiles rouges).

Des photos permettent également de visualiser ces bâtiments.

Par ailleurs, à la page suivante, un plan du projet final est présenté à titre indicatif.





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

4.1. 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 favorisent le regroupement des constructions, et donc limitent la consommation d'espaces agricoles ou naturels jouxtant les sièges d'exploitation agricoles.

Par ailleurs, la possibilité d'ouvrir le champ du changement de destination uniquement au niveau de bâtiments répertoriés sur le plan de zonage en zone A, et ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial, peut permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation au sein d'un espace déjà urbanisé et par conséquent, contribuer indirectement à l'effort de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel.

Pour rappel, les changements de destination sont 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, permettant de vérifier l'insertion dans l'environnement du projet et de garantir sa compatibilité avec l'activité agricole.

En outre, l'inventaire des anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination a tenu compte de l'activité agricole existante, des potentialités de reprise et de transmission.

4.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.

Pour les mêmes raisons, les nouvelles règles édictées permettent de regrouper les éléments bâtis et donc de limiter l'éparpillement des constructions sur une même unité foncière. Les règles de condition de hauteur favorisent l'intégration architecturale des futures extensions ou annexes avec le bâti principal existant.

4.3. Incidences sur les risques et nuisances.

a) Les risques.

Il est bien précisé dans le règlement des zones A et N, qu'en secteur inondable de la Loue (atlas des zones inondables) ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol conformes au document de doctrine et de préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE).

L'autorisation sous conditions des

extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne remet pas en cause cette réglementation, qui s'impose le cas échéant.

b) Les nuisances.

La désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination s'est faite dans le respect des périmètres d'inconstructibilité liés aux ICPE (100 m) et aux bâtiments soumis au RSD (50 m), afin d'éviter toutes nuisances et conflits de voisinage.

4.4. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°1.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de St-Médard-d'Excideuil :

- 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 ;

- inventorie des bâtiments à réhabiliter (changements de destination) ayant un caractère patrimonial et architectural induisant un impact positif sur le paysage et l'environnement ;
- la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas remis en cause la préservation de l'activité agricole et son développement, et n'a pas généré de nuisances et conflits de voisinage supplémentaires.

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

Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de la mise à disposition du public.