



**Commune de MENSIGNAC**

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

**Plan Local d'Urbanisme**  
-----  
**REVISION SIMPLIFIEE N° 1**  
-----  
**RAPPORT DE PRESENTATION**



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15/2/08



Monsieur le Maire

SESAER n° FM/ 8 625

Février 2008

SIÈGE SOCIAL et AGENCE CENTRE- OUEST

10 Rue St Nicolas 79 120 LEZAY

Tél. : 05-49-29-23-23 – Télécopie : 05-49-29-23-24

Courriel : info@sesaer.fr

SAS au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.










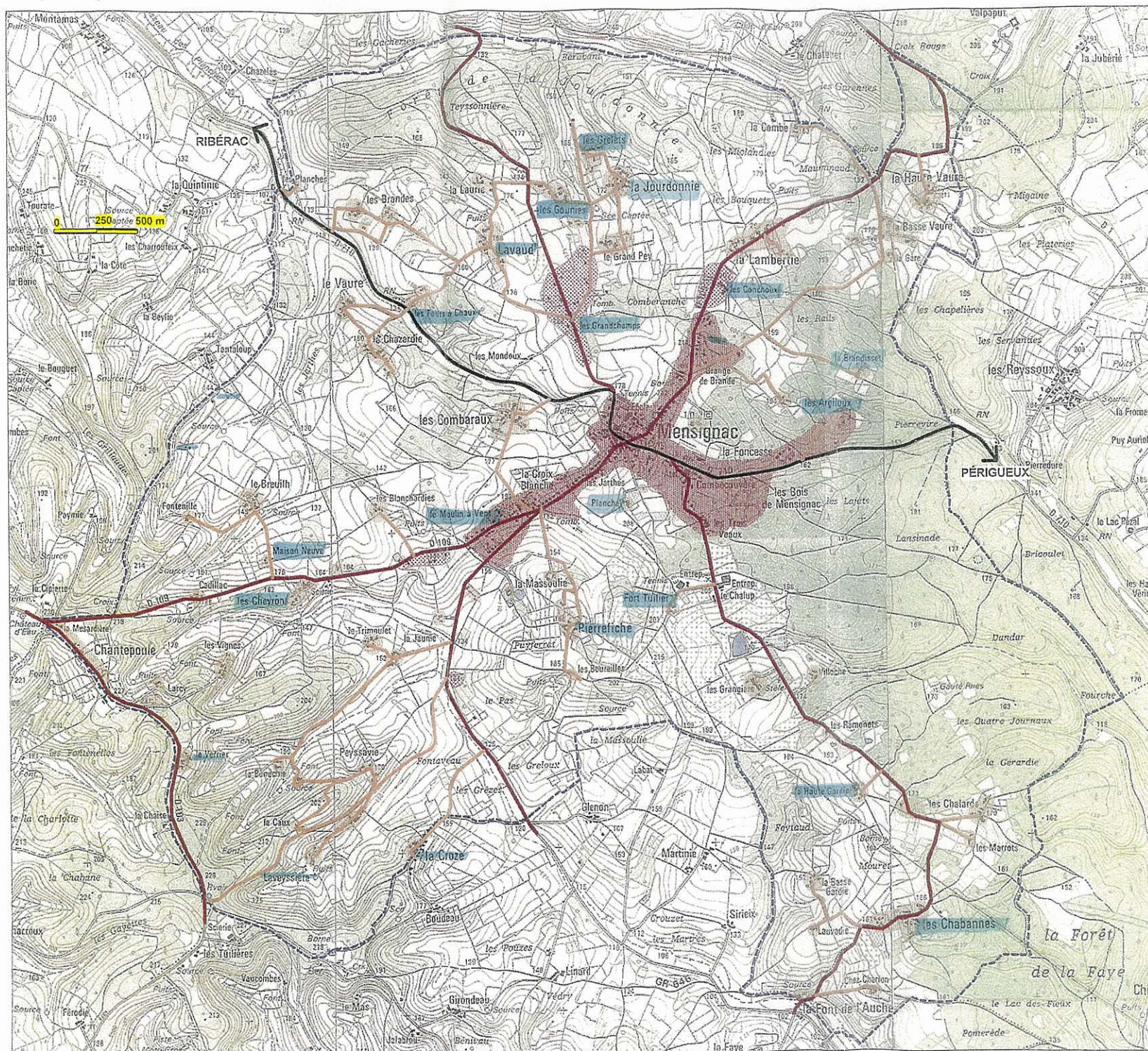


## Commune de MENSIGNAC

Répartition de l'urbanisation  
et lieux-dits objets d'une révision de zonage



-  Bourg de Massignac
-  Développement récent d'une urbanisation à proximité immédiate du Bourg
-  Hameaux ou écarts de la commune
-  RD 710 = axe de circulation majeur
-  Axes de circulation secondaires
-  Voiries de dessertes internes
-  Limite de commune





## **LE CONTEXTE DE LA PREMIERE REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

### **1. Une révision simplifiée pour corriger des erreurs matérielles de tracé du règlement graphique (zonage)**

La commune de Mensignac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 31 mars 2006.

La présente révision simplifiée concerne le zonage du PLU qu'il convient de faire évoluer au niveau de certains secteurs Nh (partie de hameaux pouvant accueillir des habitations nouvelles – de façon limitée- en raison de l'évolution récente de son bâti) et de certaines zones U ou AU.

Ces évolutions sont motivées par des objectifs de meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement et pour concevoir un document d'urbanisme juste et équitable pour l'ensemble de la population mensignacoise. Ainsi, la révision, objet de ce dossier, porte sur la correction d'erreurs matérielles de tracé du règlement graphique réalisé lors de l'élaboration du PLU.

### **2. Le contexte juridique**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, une commune peut faire évoluer son plan local d'urbanisme sans pouvoir utiliser la modification, soit parce qu'elle réduit une zone agricole naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle souhaite rectifier une erreur matérielle, ou bien encore parce qu'elle a un projet d'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportant pas de graves risques de nuisance. Dans ces cas là, la commune peut utiliser la procédure de la révision simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Après concertation et examen conjoint, le projet est soumis à enquête publique. Les modalités d'enquête et d'approbation du plan sont celles prévues pour la procédure ordinaire de révision ou de modification.

Dans le respect de ce cadre, la commune de Mensignac décide de réaliser une première révision de son document de planification.

## **LES OBJECTIFS RECHERCHES DE LA PREMIERE REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U.**

Commune rurale localisée dans l'aire urbaine de Périgueux, Mensignac accueille 1249 habitants (source : INSEE 2004) sur 2 556 ha dont 2428 ha sont dédiés aux espaces agricoles (1412 ha) et naturels (1016 ha). Ainsi, le plan local d'urbanisme a conservé :

- 54 % de la surface de Mensignac en espace agricole
- 39 % de la surface de Mensignac en espace naturel et forestier

soit 93% de la superficie total de la commune.

### Pour un document d'urbanisme juste et équitable sur le territoire agricole

Lors de la réalisation du PLU en 2006, un certain nombre de hameaux et écarts participant à l'ambiance identitaire de Mensignac (habitat isolé ou petit groupement d'habitats en milieu rural) ont fait l'objet d'une attention particulière au projet d'aménagement et de développement durable par une identification de secteur à enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien. De plus, le PADD annonçait que les hameaux où l'urbanisation récente est déjà présente et ne porte préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront une extension mesurée de leur urbanisation. Il prescrivait enfin une analyse de chacune des exploitations communales et une étude du zonage à adopter pour chacune d'entre elles soit un classement en zone Nh.

Le règlement de la zone Nh permet :

- Les constructions nouvelles et les réfections d'anciens bâtiments agricoles dans le cadre d'un changement de destination à condition :
  - d'être distante d'au moins 100 mètres de tout bâtiment et installation agricole en activité
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants
  - pour les rénovations, que le bâtiment soit typique de l'architecture locale et que les travaux prévus n'en modifient pas l'aspect général
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.
- Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situés sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.



- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Cependant, il apparaît qu'au niveau du zonage, des écarts et hameaux n'ont pas fait l'objet d'un zonage adapté ou qu'il convient de corriger le zonage réalisé pour mieux répondre aux préoccupations soulevées en particulier au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aussi, un certain nombre d'habitation de tiers (maisons individuelles en milieu rural dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole) en espace agricole n'ont donc pas de possibilité de faire évoluer leur habitation alors que les parcelles d'autres propriétaires dans le même cas ont bénéficié d'un zonage spécifique (Nh). Le règlement de la zone Nh autorise en effet les constructions nouvelles sous certaines conditions alors que le règlement de la zone A n'autorise que des constructions liées à l'activité agricole.

La recherche d'un projet équitable sur l'ensemble du territoire communal et d'une parfaite lisibilité du document graphique sont donc souhaitées par les élus de la commune. Il convient alors de corriger ces erreurs de zonage, sans incidence sur le PADD mais qui engendrent une légère modification de la superficie des zones dont celle de l'espace agricole.

Les lieux-dits concernés sont notamment :

- La Vaud-nord
- Les Enclos
- Maison neuve
- Les Chevrons-est
- Tantaloup-sud
- Laveyssière
- La Croze
- Fort-Tullier est
- Les Chabannes
- ...

#### Pour la correction d'erreurs matérielles

Par ailleurs, le zonage de quelques zones urbaines et à urbaniser au niveau du centre- bourg et de certaines extensions récentes de l'urbanisation mérite d'être corrigé pour une meilleure cohérence des secteurs à urbaniser dans leur ensemble :

- zone 1AU de Combecouyère-nord
- Zone 1AU du Moulin à Vent-nord
- Zone UB du Moulin à Vent
- Zone UC des Conchoux

- Suppression de la trame Espace Boisé Classé (EBC) :
  - o à Grand Champs car il s'agit d'espace naturel en prairie, n'ayant jamais fait l'objet d'un classement EBC,
  - o et à Pompignac le caractère EBC ne se justifiant plus en raison de la présence d'habitations et en l'absence de bois.
- Modification du zonage agricole non cohérent avec la réalité du terrain à la Brandisset : suppression d'un espace agricole à remplacer par un espace naturel.
- ...

L'objectif de la révision simplifiée est par conséquent de corriger les erreurs matérielles du dossier d'élaboration du PLU afin de disposer d'un document graphique, opposable au tiers, cohérent et d'une parfaite lisibilité en gommant les maladresses du premier tracé du zonage.

La révision simplifiée ne porte que sur le règlement graphique du PLU.

Il est à noter que le règlement fait l'objet d'une modification du PLU en son article 1AU4 (enquête publique conjointe).



## LA TRADUCTION DES OBJECTIFS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Lieu-dit	Nouveau zonage	Commentaires	
Les Gounies	Nh	Localisation : Motivation :	dans le prolongement ouest de la zone Nh. correction du tracé initial du zonage pour répondre au PADD, ce secteur étant identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent ».
			Superficie anciennement A : 2470 m <sup>2</sup>
Les Grelets – La Jourdonnie	Nh	Localisation : Motivation :	dans le prolongement des zones Nh existantes Agrandissement de la zone Nh pour dégager un potentiel de constructibilité et éviter ainsi la disparition du caractère de ce hameau identifié en « enjeu de réhabilitation ou de sauvegarde d'hameaux constitués de bâti ancien » au PADD.
			Superficie anciennement A : 9600 m <sup>2</sup>
Lavaud nord	Nh	Localisation : Motivation :	dans le prolongement sud ouest de la zone Nh Extension de la zone Nh pour prendre en compte 2 habitations nouvelles et dégager un léger potentiel en entrée ouest du hameau
			Superficie anciennement A : 5400 m <sup>2</sup>
Les Enclos	Nh	Localisation : Motivation :	à proximité de la RD 710, au nord est de la commune Zonage en Nh des habitations hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions (avec annexes), caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage »
			Superficie anciennement A : 11790 m <sup>2</sup>
Grand Champ et Grand Champ Sud	UC	Localisation : Motivation :	Centre du hameau de Grand champ Suppression de la trame EBC, aucun bois n'ayant été déjà classé EBC ici, et aucun bois n'étant à ce jour planté.
		Localisation : Motivation :	Centre du hameau de Grand champ définir une entrée de village homogène de part et d'autre de la voie et éviter un risque de perception isolé à long terme. Secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD
			Superficie anciennement N : 10400 m <sup>2</sup>
Les Conchoux	UC	Localisation : Motivation :	dans le prolongement sud est de la zone UC secteur identifié « en développement raisonnable de l'urbanisation pour les hameaux constitués en partie de bâti récent » au PADD. Réseau désormais suffisant avec installation récente d'une pompe de relevage
			Superficie anciennement A : 10200 m <sup>2</sup>

Centre-Bourg	UB	Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 2200 m <sup>2</sup>	Petite zone entre zone UA et UB au cœur du centre bourg Lien entre zone UB et UA. Prolongement « de bon sens » de la zone UB.
Le Moulin à Vent Sud	UB	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 3700 m <sup>2</sup>	Petite zone dans le prolongement de la zone UB simplification du zonage et initiation d'une urbanisation « en épaisseur »
Les Chevrons est	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 7100 m <sup>2</sup>	Village des Chevrons est, à l'ouest de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles ou en cours de le devenir. Eviter le mitage
Maison neuve Tantaloup sud Fort-Tuilier est Pierrefiche Haute Gardie sud, Puymarty, Les Chabannes Laveyssière	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 31587 m <sup>2</sup>	Ensemble d'écarts et villages à l'ouest de la commune Autorisation de constructions hors activité agricole pour permettre la création de petits îlots de constructions d'annexes ou nouvelles habitations, caractéristique du paysage mensignacois et limitant l'effet « mitage » tout en respectant et développant le potentiel économique agricole. Meilleure lisibilité du règlement graphique.
Les Chalards	UC	Localisation : Motivation : Superficie anciennement Nh : 37560 m <sup>2</sup>	Ensemble de la zone anciennement Nh des Chalards Zone de développement correspondant davantage au règlement de la zone UC
Le Verrier	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 2800 m <sup>2</sup>	Village à l'ouest de la commune Correction du zonage car permis de construire accordé. Pastillage du bâti des non agriculteurs pour permettre des annexes tout en évitant le mitage
La Croze	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 6200 m <sup>2</sup>	Nord est de la commune, en limite de commune avec la commune de Léguaillac de l'Auche Village à cheval sur Mensignac et Léguaillac, où ce village est bâti.
Combecouyère nord	1AU	Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 9000	dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU conformément au schéma d'orientation d'aménagement inséré au dossier d'élaboration du PLU. Secteur objet d'un projet de logements sociaux
La Brandisset	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 5750 m <sup>2</sup>	Village de La Brandisset, à l'est de la commune Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles et autorisation de nouvelles habitations.



La Brandisset	N	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 41022m <sup>2</sup>	Village de La Brandisset, à l'est de la commune Zonage non cohérent avec la réalité du terrain, terres sans richesse agronomique
Le Moulin à vent nord	1AU	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 4800 m <sup>2</sup>	Petite zone dans le prolongement de la zone 1AU Correction du tracé de la zone 1AU afin d'établir un projet d'aménagement ne privilégiant pas des constructions en linéaire.
La Planche Ouest	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement A : 15503 m <sup>2</sup>	dans le prolongement de la zone 1AU, au sud est du bourg Correction d'une erreur matérielle commise lors de la réalisation du PLU. Autorisation de constructions (annexes) et dévolution de l'habitat hors activité agricole pour permettre la création d'un petit îlot de constructions, dans le prolongement et à proximité de zone 1AU.
Pompignac	Nh	Localisation : Motivation : Superficie anciennement N : 3150 m <sup>2</sup>	dans le prolongement de la zone Nh, lisère du bois de Pompignac Correction d'une erreur matérielle : suppression de la trame EBC, aucun bois n'étant à ce jour planté et une habitation étant déjà construite. Autorisation de constructions d'annexes hors activités agricoles.

<b>TABLEAU COMPARACTF DES SURFACES</b>
--

<i>Zones du PLU</i>	<i>Superficies au PLU en hectares</i>	<i>Superficies suite à la révision simplifiée n°1</i>	<i>Evolution</i>
UA	4,4	4,4	
UB	47,5	48,1	+ 0,6
UC	29,4	35,2	+ 5,8
UY	2,7	2,7	
UE	8,6	8,6	
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>92,6</b>	<b>99</b>	<b>+ 6,4</b>
1 AU	21,6	23	+ 1,4
2 AU	17,3	17,3	
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>38,9</b>	<b>40,3</b>	<b>+ 1,4</b>
A	1412	1395,5	- 16,5
<b>Total de la zone agricole</b>	<b>1412</b>	<b>1395,5</b>	<b>- 16,5</b>
N	1016,1	1018,9	- 2,8
Nh	48,4	54,3	+ 5,9
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>1064,5</b>	<b>1073,2</b>	<b>+ 8,7</b>
<b>Surface Totale</b>	<b>2608</b>	<b>2608</b>	

13,7 hectares initialement classés en zone agricole ou naturelles sont aujourd'hui dédiées à l'ouverture à l'urbanisation. L'impact global de ces zones urbaines, à urbaniser reste néanmoins modéré puisqu'avec un total de 193,6 ha de zones classées U, AU et Nh, **les espaces protégés classés en zone A et N représentent 92,57 % du territoire communal** contre 93,1 % avant la révision, soit une évolution de - 0,53 %.



**EVALUATION DES INCIDENCES DE LA  
PREMIERE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU  
SUR L'ENVIRONNEMENT**

Incidences de la révision simplifiée sur le paysage

L'analyse du paysage dans lequel s'inscrit les projets de correction du zonage demeure celle définie dans le rapport de présentation du PLU.

S'agissant des modifications des zones Nh et de la définition d'autres zones Nh, le caractère des paysages est préservé par une détermination du tracé au regard des observations « terrain » et de l'application du règlement du secteur Nh.

Extrait du règlement secteur Nh :

« que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants »

Les zones 1 AU ne sont qu'une correction du tracé de zonage. Pour la zone 1AU du secteur « Combecouyère Nord » un schéma d'orientation d'aménagement a été réalisé prenant en compte la préservation du paysage.

L'agrandissement de la zone 1AU du Moulin à Vent n'a pas d'impact visuel fort sur le paysage.

Orientation 1AU Combecouyère

AU

N

Nh



Commune de MENSIGNAC

Orientations d'aménagement  
de la zone 1 AU du secteur  
"Combecouyère Nord"

Echelle : 1/3 000



Etudier la réalisation d'une  
voie piétonne/ cyclable  
en direction du cœur du bourg

Entrée/Sortie de voirie

Centre Bourg

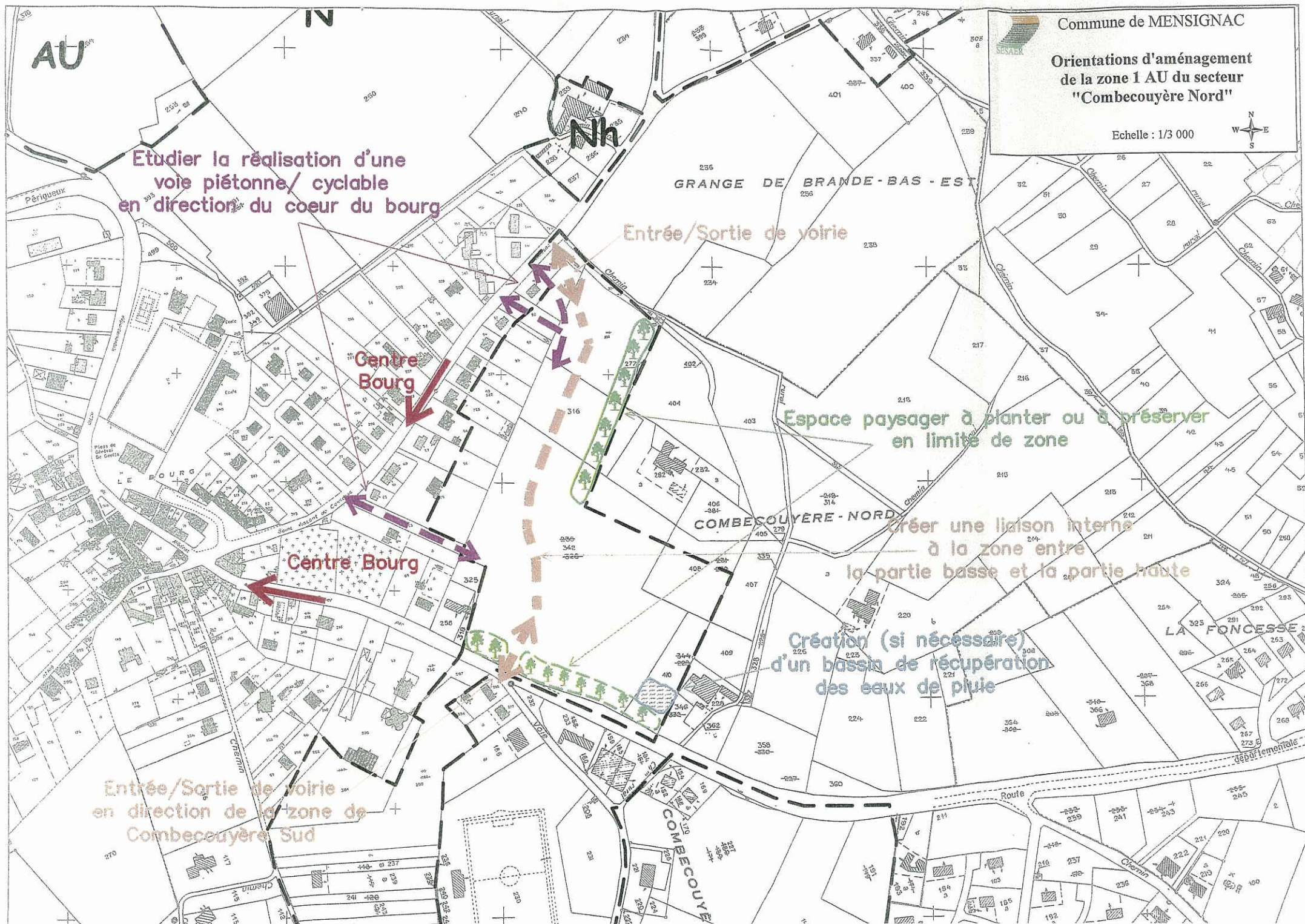
Espace paysager à planter ou à préserver  
en limite de zone

Centre Bourg

Créer une liaison interne  
à la zone entre  
la partie basse et la partie haute

Création (si nécessaire)  
d'un bassin de récupération  
des eaux de pluie

Entrée/Sortie de voirie  
en direction de la zone de  
Combecouyère Sud





Extension de la zone 1AU du Moulin à Vent





Incidence de la révision simplifiée sur les milieux naturels et sites inscrits

L'ensemble des secteurs ayant fait l'objet d'une correction au zonage est assujéti à un règlement garantissant la mise en place, si tel n'était pas déjà le cas, de réseaux.

Les habitations des zones 1AU devront dans un premier temps disposés d'un dispositif d'assainissement autonome en attendant la réalisation du réseau collectif d'assainissement. Le règlement de la zone 1AU fait d'ailleurs l'objet d'une modification en ce sens.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est incluse dans les ZNIEFF de type 1 n° 2700 (ancien n° 2100) « Forêt de la Faye ». et n° 2609 (ancien n° 2409) de « la Vallée du Jouis ».

Le site inscrit de l'entrée du bourg de Mensignac n'est pas également touché par une évolution du PLU.

Incidence de la révision simplifiée sur le bruit

Les évolutions des secteurs Nh, U ou AU sont des corrections mineures au regard de l'ensemble du PLU. Elles portent uniquement sur des zones à vocation d'habitat et non généreront pas d'évolution importante du trafic et n'accueilleront pas de structures d'activités génératrices de nuisances sonores.

Incidence de la révision simplifiée sur l'activité agricole :

La révision simplifiée corrige principalement les tracés de zonage de secteurs d'habitations en milieu agricole. Les habitations qui pourront s'installer en ces secteurs devront respecter les règles de la zone Nh, dont celles relatives à la protection des activités agricoles :

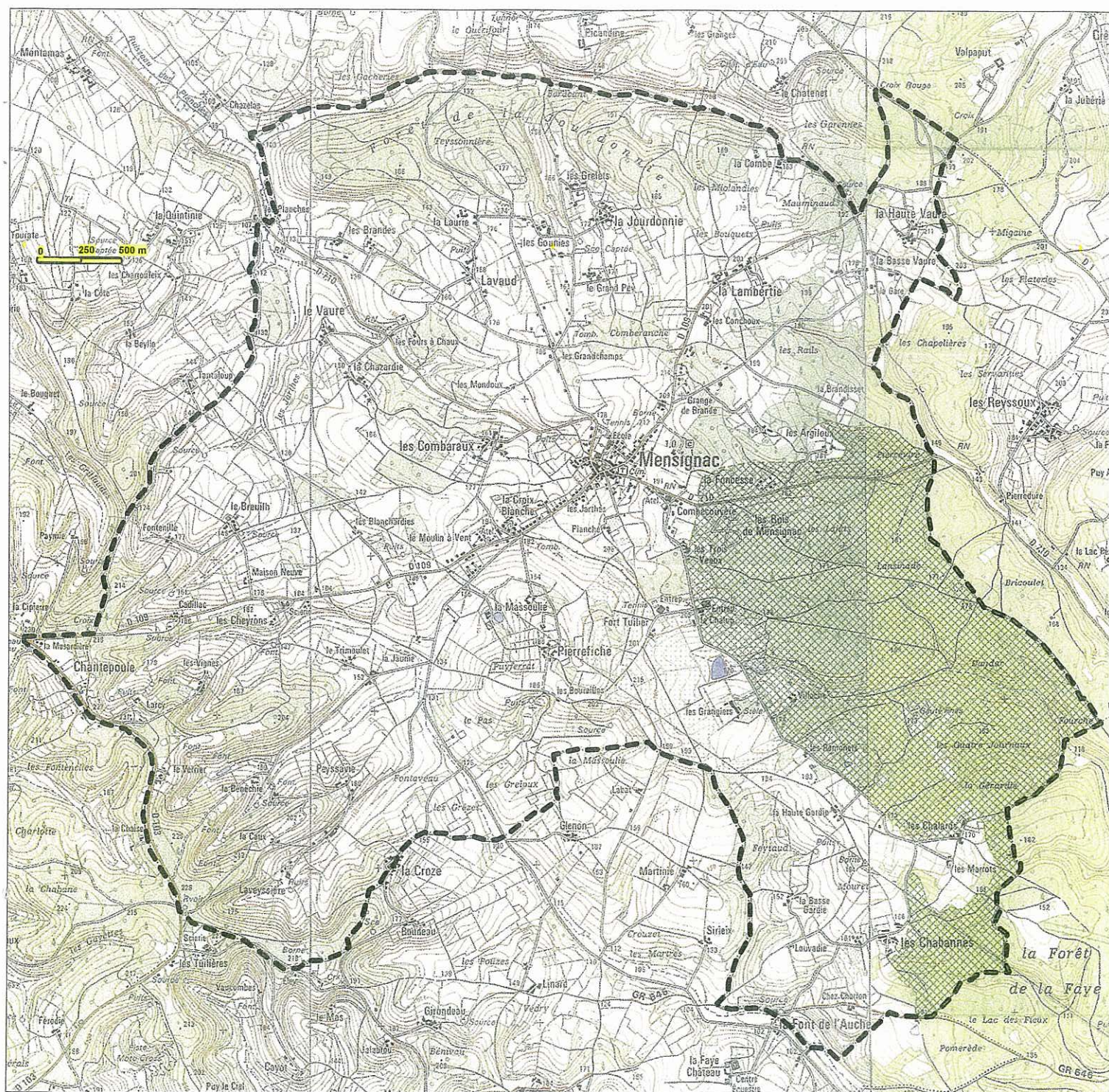
Extrait du règlement secteur Nh :

- « Les constructions nouvelles et les réfections d'anciens bâtiments agricoles dans le cadre d'un changement de destination à condition :
  - d'être distante d'au moins 100 mètres de tout bâtiment et installation agricole en activité
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants
  - pour les rénovations, que le bâtiment soit typique de l'architecture locale et que les travaux prévus n'en modifient pas l'aspect général
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes. »



# Commune de MENSIGNAC

## Données environnementales



ZNIEFF de type I - N°2 100  
"Forêt de la FAYE"

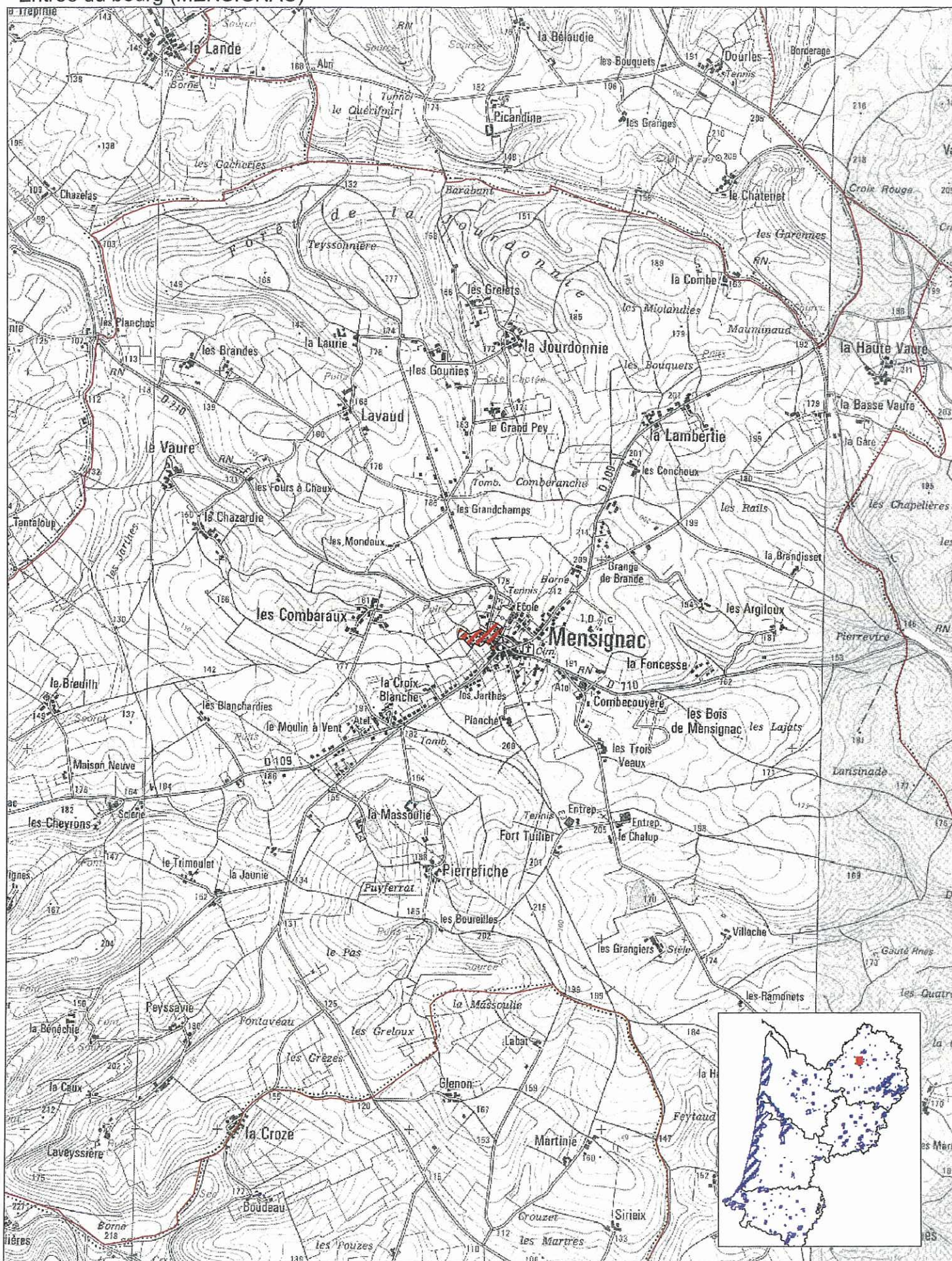


----- Limite communale



Intitulé du site inscrit :

Entrée du bourg (MENSIGNAC)



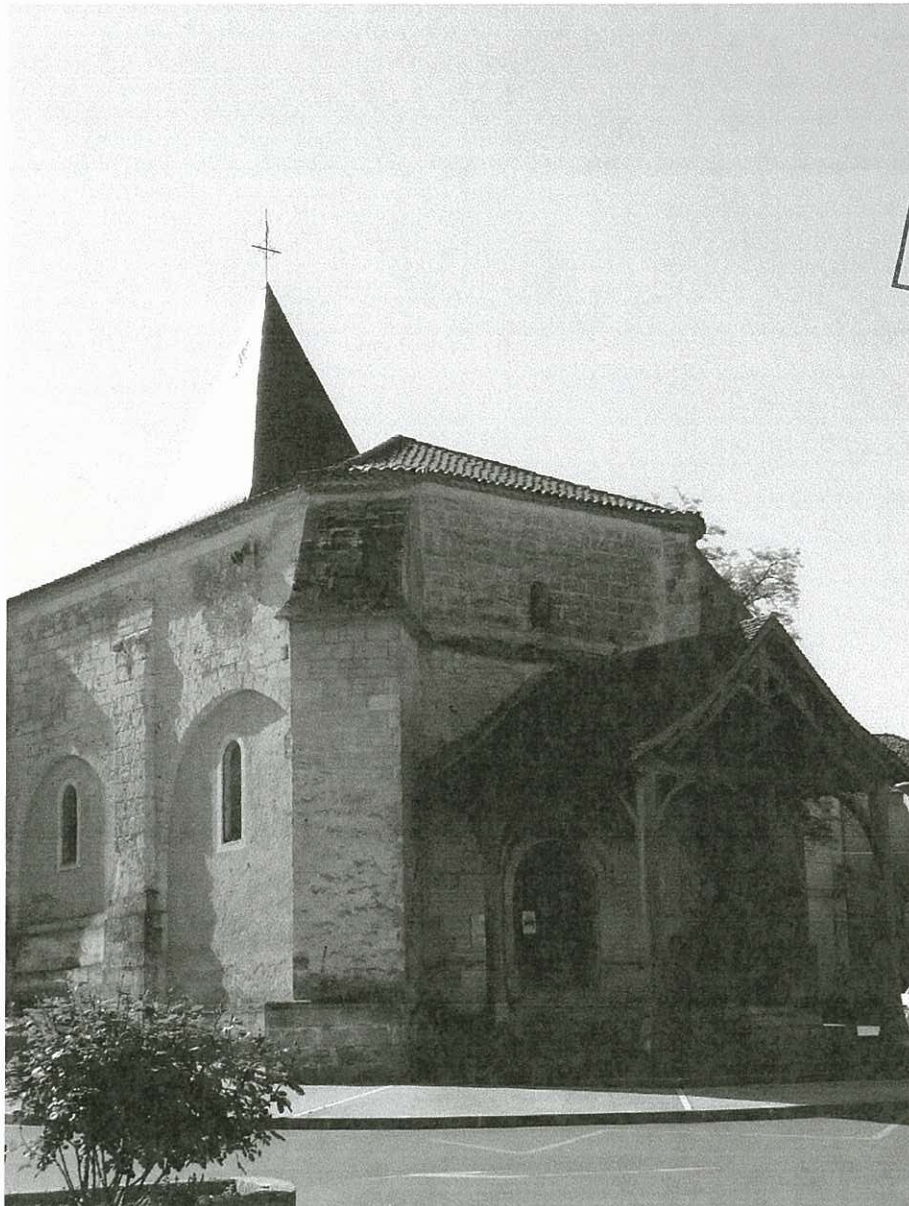


Département de la DORDOGNE

*Commune de MENSIGNAC*

Plan Local d'Urbanisme

*MODIFICATION MAI 2009*



## RAPPORT DE PRESENTATION

*IDessin*

1

Grange de Brande – 24350 MENSIGNAC  
Tel : 05 53 04 20 00 / Courriel : idessin@neuf.fr



## **I/ Péambule**

Dans un premier temps, la commune de Mensignac s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31 mars 2006.

Ensuite, une modification a été approuvée en date du 15 février 2008 afin de faire évoluer de règlement de la zone 1AU.

La présente modification concerne également le règlement de ce Plan Local d'Urbanisme. Ces évolutions sont justifiées par des objectifs de meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement.

## **II/ Le contexte juridique**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, une modification du document d'urbanisme est possible dès lors que les changements apportés:

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture à l'enquête publique:

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- au président du conseil général
- et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

Dans le respect de ce cadre, la commune décide de réaliser une seconde modification de son document de planification.

### **III/ Les objectifs de la modification**

Cette modification porte:

#### **1/ La modification du règlement de zonage**

- sur l'article 5 du règlement des zones UB et UC relatif à la superficie minimale des terrains constructibles afin de fixer une superficie pour les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- sur l'article 6 du règlement de la zone UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin d'augmenter la distance minimale dans une zone d'habitat récent et en rupture avec le bourg.
- Sur l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC et 1AU relatif aux aspects extérieurs des constructions.
- sur l'article 2 du règlement relatif à la zone N afin de préciser une superficie maximale pour l'extension des bâtiments existants.

#### **2/ La mise en place des éléments remarquables**

Le dossier correspondant est joint en annexe.

#### **3/ Orientations d'aménagement**

Ces orientations d'aménagement concerne la zone Combécouyère Nord. Le principe développé lors de la première réunion est conservé.

#### **4/ Modifications du zonage**

- a) transformation de zone Nh en zone N pour du bâti isolé ne représentant pas un hameau,
- b) gestion des zones 1AU et création de zones 2AU,
- c) modification de la zone UE du bourg pour permettre divers projets,
- d) gestion des exploitations agricoles et les conséquences.

## IV/ Détail des modifications

### 1/ La modification du règlement de zonage

#### a) Article n°5 du règlement des zones UB et UC

La commune souhaite modifier cet article pour éviter des problèmes liés à l'assainissement individuel. Un dossier spécifique est demandé lors du dépôt d'un permis de construire afin d'analyser les choix en terme d'assainissement. Les terrains reliés au réseau d'assainissement collectif ne sont concernés.

#### La règle était:

« Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain. »

Il est proposé de fixer la superficie en question en rajoutant la phrase ci-après:

« La superficie minimale sera de **1500 m<sup>2</sup>** pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement. »

#### b) Article n°6 du règlement de la zone UC

La zone UC correspond à un secteur d'habitat récent et en rupture avec le bourg. La distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques prévue pendant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de 5 m. Afin de mieux correspondre à l'identité de cette zone, la commune souhaite accentuer cette distance à 10 m. La superficie minimale de cette zone étant de 1500 m<sup>2</sup>, l'implantation du ou des bâtiments n'en pâtira pas.

#### La règle était:

« Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permette:

- lorsque le projet concerne une construction annexe ou l'extension d'une construction implantée en retrait à conserver,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- lorsque le projet concerne une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à la qualité des sites et des monuments,
- lorsque certaines contraintes techniques liées à la pente l'imposent pour la mise en place d'un assainissement autonome. »

Il est donc proposer d'augmenter la distance à 10m; l'article n°6 devient alors:

« Les constructions devront être implantées à **10 mètres** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permette:

- lorsque le projet concerne une construction annexe ou l'extension d'une construction implantée en retrait à conserver,

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- lorsque le projet concerne une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à la qualité des sites et des monuments,
- lorsque certaines contraintes techniques liées à la pente l'imposent pour la mise en place d'un assainissement autonome. »

### c) Article 11 du règlement des zones UA, UB, UC et IAU

Dans le but de gérer au mieux l'aspect extérieur des constructions, la commune souhaite faire évoluer cet article. De plus, la hauteur des clôtures prévues dans le règlement initial paraît élevée.

La règle était:

« En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieurs, 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.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaing,...) est strictement interdit.

Les références à des modèles extra régionaux (néo provençales, isba,...) sont interdites. Les constructions en bois peuvent par ailleurs être autorisées.

#### Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles en usage de la région de façon à ne pas nuire à l'environnement immédiat existant. Elles doivent s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures non visibles depuis l'espace public.

Des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et le même aspect que les matériaux précités peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités, ainsi que les annexes tels que garage, abris ou remises.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2m. Les clôtures préfabriquées en béton ou en ciment sont interdites. Les murs en parpaing sont obligatoirement enduits sur les deux faces. »

Il est proposé de le substituer par:

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, leurs dimensions, 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.

Les constructions en bois (couleurs naturels) sont autorisées.

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux du ton des pierres du pays.
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings...

b) Toitures

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente. La pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés et dans le cas de restauration de toiture existante.

c) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

d) Clôtures

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. La hauteur des clôtures est limitée à 1m50, mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol initial.

e) Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et toute installation similaire

Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

d) Article 2 du règlement relatif à la zone N

Cette modification porte sur l'extension des bâtiments existants. La surface (SHON) prévue dans le règlement de la zone ne permet qu'une extension maximale à celle du bâtiment existant.

La commune propose de fixer cette superficie à 60 m<sup>2</sup> pour permettre la restauration d'un maximum d'anciens bâtiments caractéristiques.

La règle était:

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, éoliennes,...),
- Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau,...) à condition que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les dissimuler le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient directement liés à des

- équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux liés à l'intérêt collectif,
- – Les aménagements légers liés aux itinéraires de découverte (mobiliers d'information, balisage,...),
- Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être intégrés à l'environnement et dissimulés au vu du voisinage,
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments,
- L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant. »

Seul le dernier paragraphe évolue et devient:

L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder **60 m<sup>2</sup>**.

#### 4/ Modification du zonage

##### a) Transformation de zones Nh en zones N

Lors de l'élaboration et de la 1ère révision du Plan Local d'Urbanisme, certains bâtiments isolés ont été classés en zone Nh mais ne correspondent pas à un hameau et ne propose non plus de terrains constructibles permettant un développement mineur. Ces zones sont donc classées en zone N leur permettant ainsi la rénovation, les extensions mineures et les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...). Un recul de 10m a également été mis en place par rapport aux bâtiments existants.

<b>Lieudit</b>	<b>Nouveau zonage</b>	<b>Superficie</b>
Les Planches	N	superficie anciennement Nh: 18 a 40 ca superficie anciennement A: 6 a 00 ca
Tantaloup-Sud	N	superficie anciennement Nh: 52 a 80 ca
Fontenille	N	superficie anciennement Nh: 27 a 90 ca superficie anciennement A: 3 a 60 ca
Les Cheyrons	N	superficie anciennement A: 47 a 50 ca
Les Vignes	N	superficie anciennement Nh: 49 a 60 ca superficie anciennement A: 27 a 00 ca
La Bénéchie	N	superficie anciennement Nh: 47 a 30 ca superficie anciennement A: 24 a 20 ca
La Caux	N	superficie anciennement Nh: 11 a 80 ca superficie anciennement A: 7 a 90 ca
La Veyssière	N	superficie anciennement Nh: 85 a 10 ca superficie anciennement A: 10 a 50 ca
Peyssavie-Ouest	N	superficie anciennement Nh: 57 a 50 ca
Le Moulin à Vent	N	superficie anciennement Nh: 36 a 40 ca
La Massoulie	N	superficie anciennement Nh: 35 a 50 ca superficie anciennement A: 5 a 00 ca
Pierrefiche	N	superficie anciennement Nh: 11 a 90 ca superficie anciennement A: 13 a 00 ca
Fort-Tuilier-Ouest	N	superficie anciennement Nh: 1 ha 01 a 20 ca
Les Grangiers-Nord	N	superficie anciennement Nh: 38 a 80 ca superficie anciennement A: 15 a 70 ca
Villoche	N	superficie anciennement Nh: 28 a 20 ca superficie anciennement A: 15 a 30 ca

### b) Gestion des zones 1AU et création de zones 2AU

La capacité du réseau d'assainissement collectif ne permet pas le développement de l'ensemble des zones classées en 1AU. Pour permettre à la commune de gérer au mieux l'urbanisation de ces secteurs, des zones 2AU sont créées et nécessiteront une modification pour leur ouverture selon les projets.

Lieudit	Nouveau zonage	Superficie
Combécouyère-Nord	2AU	superficie anciennement 1AU: 1 ha 75 a 40 ca
Combécouyère-Sud	2AU	superficie anciennement 1AU: 5 ha 80 a 50 ca
Planche-Est	2AU	superficie anciennement 1AU: 3 ha 95 a 40 ca

### c) Modification de la zone UE du bourg pour permettre divers projets

Un projet de Résidence pour Personnes Âgées ainsi que des logements locatifs est prévu sur les parcelles section AM n°s 383, 560 et 562. Ce terrain est actuellement classé en zone UE du Plan Local d'Urbanisme et ne peut, selon le règlement, faire l'objet de ce genre de projet. C'est pourquoi, cette zone est classée en zone UB pour une superficie de 1 ha 32 a 34 ca.

### d) gestion des exploitations agricoles et les conséquences

Au cours de l'élaboration et de la 1ère Révision du Plan Local d'Urbanisme, les exploitations agricoles n'ont pas toutes été étudiées. Les différents secteurs ont été mis à jour avec création de zone N pour des habitations dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole et création de zone A pour les bâtiments faisant partie de l'exploitation dans le rayon de 100m d'inconstructibilité.

Lieudit	Nouveau zonage	Superficie
La Jourdonnie	N A	superficie anciennement Nh: 1 ha 46 a 20 ca superficie anciennement Nh: 59 a 80 ca
Le Vaure-Sud	N	superficie anciennement Nh: 83 a 80 ca
La Haute-Vaure	N A	superficie anciennement Nh: 83 a 30 ca superficie anciennement Nh: 1 a 60 ca
Le Breuilh	A	superficie anciennement Nh: 40 a 20 ca
Maisonneuve	A	superficie anciennement Nh: 90 a 20 ca
La Massoulie	A	superficie anciennement Nh: 35 a 50 ca

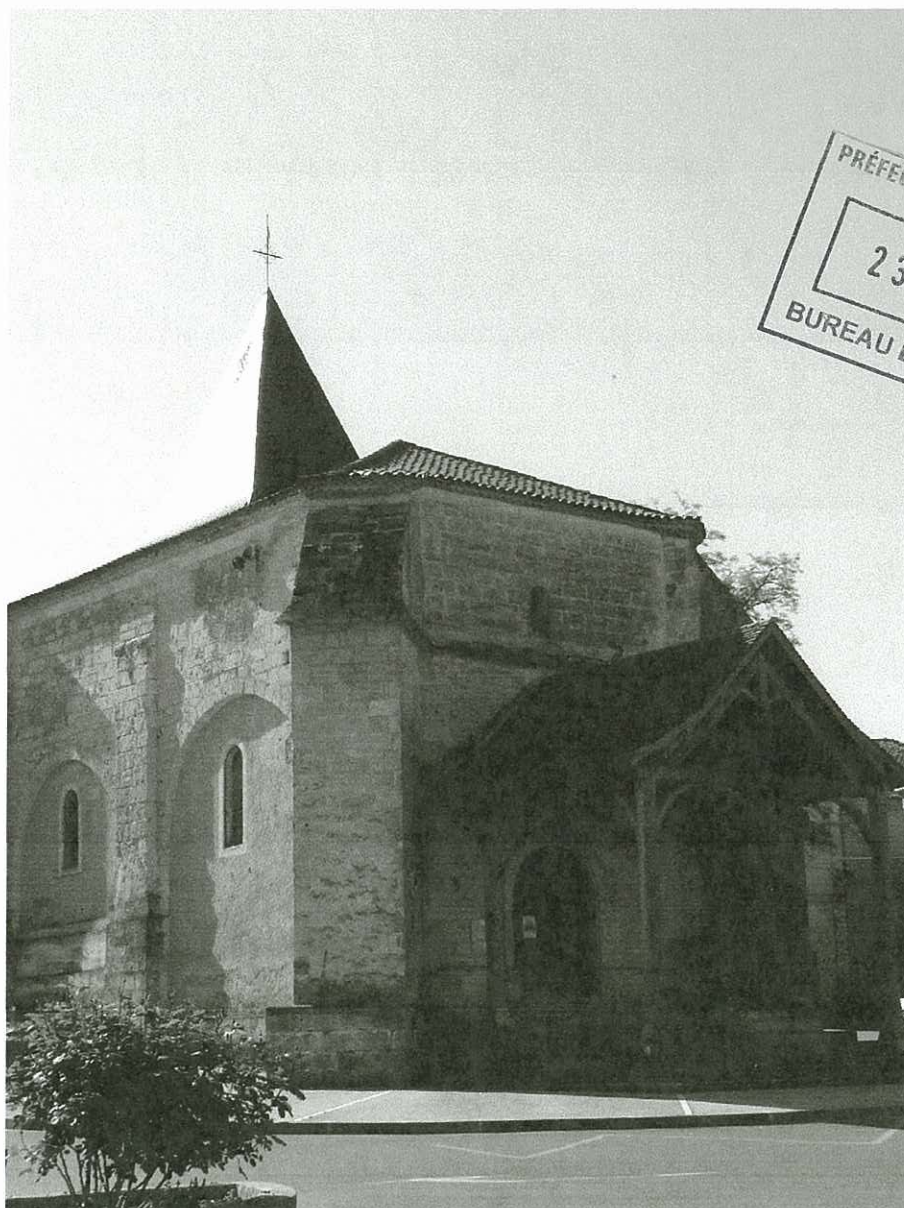


Département de la DORDOGNE

*Commune de MENSIGNAC*

Plan Local d'Urbanisme

*REVISION SIMPLIFIEE MAI 2009*



## RAPPORT DE PRESENTATION

*IDessin*

1

Grange de Brande – 24350 MENSIGNAC  
Tel : 05 53 04 20 00 / Courriel : [idessin@neuf.fr](mailto:idessin@neuf.fr)

# SOMMAIRE

A/ LE CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

B/ DETAILS DES ZONES CONCERNEES

C/ EVOLUTION DES SURFACES

D/ EVALUATION DES INCIDENCES

## A/ LE CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Mensignac se situe à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Périgueux et à une douzaine de kilomètres de Saint-Astier. Il s'agit d'une commune rurale de 1249 habitants en 2004 puis de 1348 habitants en 2009 (source INSEE). Son évolution tend à lui donner les caractéristiques d'une commune périurbaine.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 2608 hectares avec deux axes principaux: la RD 109 et la RD 710 .

A l'est de la commune, s'étendent les bois de Mensignac. Ceux-ci font partie d'une unité forestière portant le nom de Forêt de la Faye, qui se prolonge sur les communes voisines. Les bois de Mensignac forment un paysage fermé, au relief adouci, laissant peu de possibilité à l'urbanisation qui s'y est développée de manière très lâche, sous forme de petits hameaux ou d'habitat isolé. Ce paysage est un atout pour la commune et renforce la qualité de vie de ses habitants.

A l'ouest du bourg et sur environ deux tiers du territoire communal, on peut observer un relief plus marqué. Cela a abouti à un paysage parfois ouvert sur de nombreux points de vue, parfois fermés au fond des vallons. C'est une partie du territoire communal où l'occupation du sol est beaucoup plus diversifiée. En dehors du bourg, l'urbanisation s'y est développée sous forme de nombreux hameaux. L'agriculture est également présente sous diverses formes: vergers, élevage-polyculture, maraîchage se côtoient sur les pentes les plus faibles.

Dans un premier temps, la commune de Mensignac s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le **31 mars 2006**.

Ensuite, une révision simplifiée a été approuvée en date du **15 février 2008** afin de donner la possibilité à un certain nombre d'habitation de faire évoluer leur propriété avec création de zones Nh.

Cependant, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de la révision ont été étudiées à partir d'un fond de plan cadastral ancien. C'est pourquoi, un diagnostic a été établi à partir du cadastre à jour et de la vérification des permis de construire sur les cinq dernières années. L'analyse complète du document d'urbanisme a abouti aux diverses modifications suivantes:

- 1/ mise en place de zone N pour du bâti existant classé en zone A,
- 2/ extension des zones Nh avec un recul de 10m par rapport aux bâtiments existants permettant l'évolution des propriétés,
- 3/ adaptation du zonage du à la mise à jour du fond cadastral,

## **Le contexte juridique**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, une commune peut faire évoluer son plan local d'urbanisme sans pouvoir utiliser la modification, soit parce qu'elle réduit une zone agricole naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle souhaite rectifier une erreur matérielle, ou bien encore parce qu'elle a un projet d'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportant pas de graves risques de nuisance. Dans ces cas là, la commune peut utiliser la procédure de révision simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Après concertation et examen conjoint, le projet est soumis à enquête publique. Les modalités d'enquête et d'approbation sont celles prévues pour la procédure ordinaire de révision ou de modification.

Dans le respect de ce cadre, la commune de Mensignac décide de réaliser une seconde révision de son document de planification.



## B/ DETAILS DES ZONES CONCERNEES

### 1/ Mise en place de zone N pour du bâti existant classé en zone A

Il s'agit de traiter un certain nombre d'habitation (maisons en milieu rural dont le propriétaire n'est pas exploitant agricole) en permettant la rénovation, les extensions mineures et les annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...).

Lieudit	Nouveau zonage	Superficie
Les Places	N	superficie anciennement A: 21 a 30 ca
Le Pavillon-Nord	N	superficie anciennement A: 19 a 10 ca
Le Grand-Pey	N	superficie anciennement A: 16 a 20 ca
Les Mondoux	N	superficie anciennement A: 23 a 30 ca
La Haute-Vaure	N	superficie anciennement A: 24 a 20 ca
La Basse-Vaure	N	superficie anciennement A: 23 a 10 ca
Les Branches	N	superficie anciennement A: 11 a 80 ca
Les Conchoux	N	superficie anciennement A: 35 a 70 ca
Les Argiloux	N	superficie anciennement A: 1 ha 02 a 00 ca
Larcy	N	superficie anciennement A: 46 a 50 ca
Le Mas	N	superficie anciennement A: 10 a 40 ca
Le Pas	N	superficie anciennement A: 59 a 20 ca
Lavaudy	N	superficie anciennement A: 13 a 00 ca
Charron	N	superficie anciennement A: 20 a 80 ca

2/ Extension des zones Nh avec un recul de 10m par rapport aux bâtiments existants permettant l'évolution des propriétés

Certains bâtiments classés en zone Nh ne bénéficie d'aucun recul leur permettant des extension mineures ou des annexes. Une bande de 10m est mis en place pour ne pas bloquer des zones déjà classées en zone Nh.

Lieudit	Nouveau zonage	Superficie
La Lambertie	Nh	superficie anciennement A: 63 a 30 ca
La Blanchardie	Nh	recul de 10 m et largeur des terrains superficie anciennement A: 16 a 00 ca
La Jaunie	Nh	recul de 10 m et largeur des terrains superficie anciennement A: 23 a 80 ca
Les Cheyrons	Nh	superficie anciennement A: 8 a 80 ca
Le Verrier	Nh	superficie anciennement A: 10 a 00 ca
Pierrefiche	Nh	superficie anciennement A: 13 a 00 ca
La Haute-Gardie	Nh	superficie anciennement A: 11 a 60 ca
Les Chalards	Nh	superficie anciennement A: 9 a 00 ca
La Font de l'Auche-ouest	Nh	superficie anciennement A: 8 a 30 ca
Cadillac	Nh	superficie anciennement A: 6 a 30 ca

### 3/ Adaptation du zonage du à la mise à jour du fond cadastral et analyse du zonage

<b>Lieudit</b>	<b>Nouveau zonage</b>	<b>Commentaires - Superficie</b>
Les Garennes	UC	ancienne zone NB du P.O.S. bâtie superficie anciennement A: 27 a 00 ca
Les Garennes	N	bande boisée en continuité d'une zone N superficie anciennement A: 40 a 00 ca
Grange de Brande Bas	A	adaptation du zonage – profondeur des terrains superficie anciennement UC: 7 a 50 ca
Lavaud	Nh	ancienne zone NB du P.O.S. bâtie superficie anciennement A: 14 a 00 ca
Les Enclos	Nh A	adaptation du zonage au bâti – profondeur des terrains superficie anciennement N: 26 a 90 ca superficie anciennement Nh: 18 a 40 ca
Les Jarthes de Chazardie	2AU	terrain sans accès superficie anciennement UB: 58 a 50 ca
Les Boutons d'Or	UB	adaptation du zonage superficie anciennement N: 21 a 40 ca
Les Argiloux	UB	adaptation du zonage superficie anciennement N: 17 a 90 ca
Les Trois Veaux	UB N	adaptation du zonage superficie anciennement A: 94 a 40 ca superficie anciennement 1AU: 62 a 80 ca superficie anciennement A: 39 a 40 ca
Planche-Est	2AU	présence d'une exploitation de polyculture biologique permettre un aménagement cohérent superficie anciennement A: 94 a 10 ca
Planche-Ouest	UB A	adaptation du zonage au bâti et à l'exploitation superficie anciennement 1AU: 73 a 70 ca superficie anciennement Nh: 1 ha 12 a 90 ca superficie anciennement Nh: 38 a 20 ca
Chantepoule	UC	zone connaissant un certain développement – prise en compte du bâti – profondeur des terrains superficie anciennement Nh: 4 ha 43 a 40 ca superficie anciennement A: 18 a 40 ca
La Haute-Gardie	Nh	profondeur des terrains superficie anciennement A: 19 a 00 ca
Les Chabannes	Nh	ancienne zone NB du P.O.S. Bâtie superficie anciennement A: 22 a 40 ca
La Croze	Nh	profondeur des terrains superficie anciennement A: 9 a 60 ca

## C/ EVOLUTION DES SURFACES

Ce tableau reprend l'évolution des surfaces suite aux modifications de zonage liées à la révision simplifiée ainsi qu'à la modification.

<i><b>Zones du PLU</b></i>	<i><b>Superficies au PLU en hectares</b></i>	<i><b>Superficies suite à la révision simplifiée n°1</b></i>	<i><b>Superficies suite à la révision simplifiée n°2</b></i>	<i><b>Evolution</b></i>
UA	4,4	4,4	4,4	
UB	47,5	48,1	50,8	+ 2,7
UC	29,4	35,2	39,9	+ 4,8
UY	2,7	2,7	2,7	
UE	8,6	8,6	7,3	- 1,3
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>92,6</b>	<b>99</b>	<b>105,1</b>	<b>+ 6,2</b>
1AU	21,6	23	10,9	- 12,1
2AU	17,3	17,3	30,3	+ 13
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>38,9</b>	<b>40,3</b>	<b>41,2</b>	<b>+ 0,9</b>
A	1412	1395,5	1387,8	- 7,7
<b>Total de la zone agricole</b>	<b>1412</b>	<b>1395,5</b>	<b>1387,8</b>	<b>- 7,7</b>
N	1016,1	1018,9	1033,6	+ 14,7
Nh	48,4	54,3	40,3	- 14,1
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>1064,5</b>	<b>1073,2</b>	<b>1073,9</b>	<b>+0,6</b>
<b>Surface totale</b>	<b>2608</b>	<b>2608</b>	<b>2608</b>	



## D/ EVALUATION DES INCIDENCES

L'analyse du paysage dans lequel s'inscrit le projet de révision simplifiée demeure celle définie dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les modifications de cette révision ne porte préjudice ni à l'environnement, ni aux points de vue. De plus, le zonage a seulement été adapté à l'existant et la protection des exploitations agricoles a été renforcée.

Le secteur correspondant au projet de Résidence pour Personnes Âgées sera aménagé de manière à conserver un esprit rural et paysager.

L'impact global des zones urbaines ou à urbaniser reste modéré avec un total de 186,6ha. Les espaces protégés classés en zone A et N représentent 92,9% du territoire communal contre 92,6% de la 1ère révision.

Département de la DORDOGNE

*Commune de MENSIGNAC*

Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE JUIN 2010**



## NOTICE EXPLICATIVE

*IDessin*

1

Grange de Brande – 24350 MENSIGNAC  
Tel : 05 53 04 20 00 / Courriel : [idessin@neuf.fr](mailto:idessin@neuf.fr)

## **I/ Le contexte juridique**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, une modification simplifiée est possible lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

## **II/ Détail de la modification simplifiée**

Lors de la Révision Simplifiée de Mai 2009, une erreur matérielle a été reproduite concernant le lieudit « Grange de Brande Bas ». Les parcelles cadastrées Section AM n°s 502 et la partie nord de la parcelle n° 259 se retrouvent en zone N par rapport au PLU approuvé.

La rectification consiste à classer de nouveau ces parcelles en zone UC.

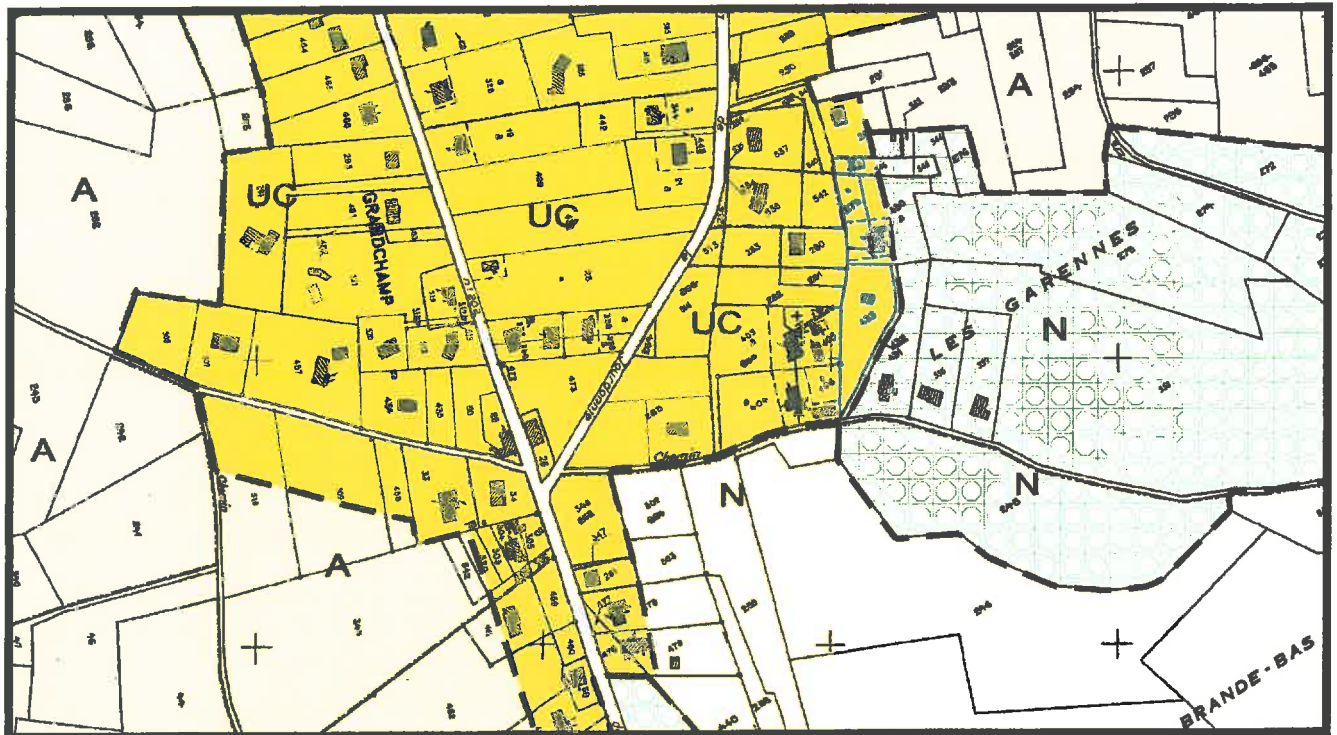
*(voir plan ci-joint)*



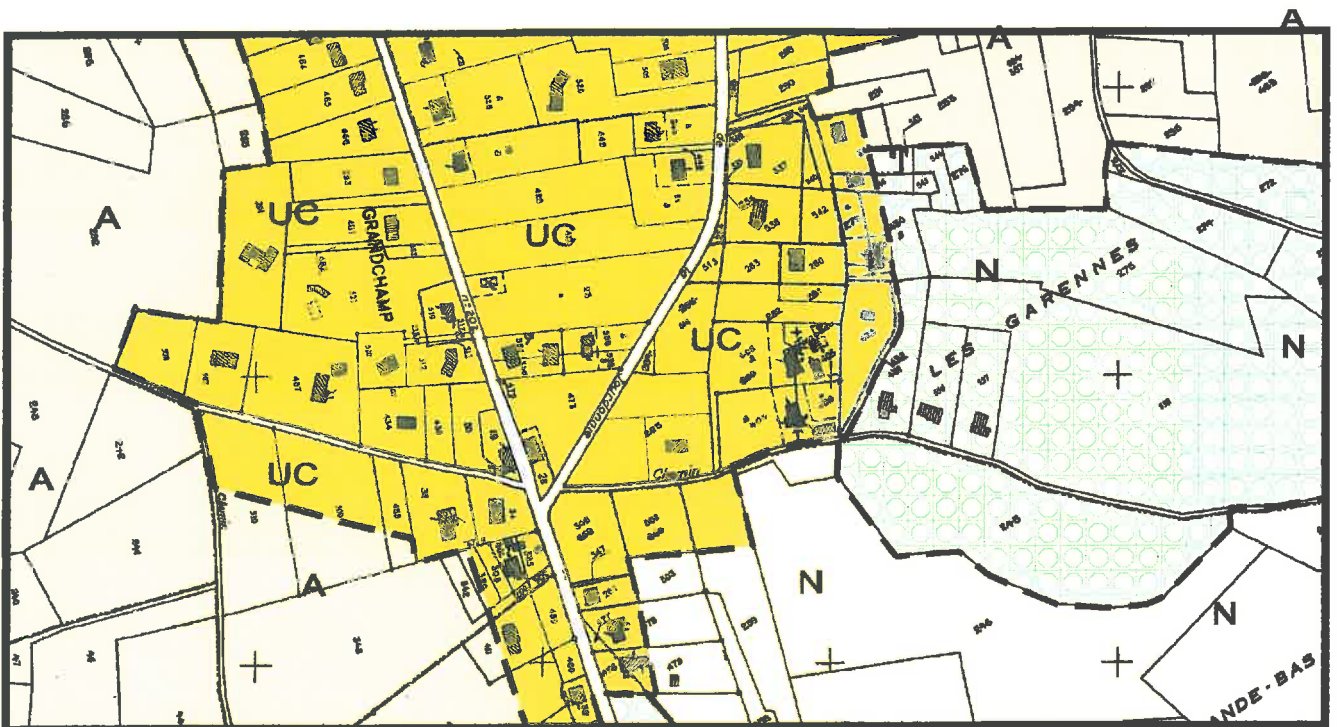
*Commune de MENSIGNAC*

**Plan Local D'Urbanisme**

**Plan de zonage approuvé en mai 2009**



**Plan avec erreur matérielle modifiée**



**ECHELLE: 1/5000**

Département de la DORDOGNE  
*Commune de MENSIGNAC*

Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIEE AVRIL 2015**



**DOSSIER DE PRESENTATION**

PLU APPROUVE	EN DATE DU 31 MARS 2006
MODIFICATION SIMPLIFIEE PRESCRITE PAR UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL	EN DATE DU 02 Février 2015
APPROUVE	EN DATE DU 14 Avril 2015 16/03/15

Modification simplifiée du P.L.U. de Mensignac – Avril 2015

## Introduction

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mensignac vise les objectifs suivants :

- permettre le changement de destination de bâtiments classés en zone Naturelle (N) et ne compromettant pas l'activité agricole et la qualité paysagère.

L'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme (modification par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13.10.14)

*"... II.-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°(STECAL)", 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."*

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- ◆ Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ◆ N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ◆ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- ◆ Ne portent pas sur la destination des sols.
- ◆ Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.



## Contexte et objet de la modification du PLU

La commune de MENSIGNAC s'est dotée d'un Plan Local d' Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31 mars 2006.

Suite à la Loi ALUR, du 24/03/2014, les bâtiments situés dans les zones naturelles de la commune ne peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection si elles nécessitent un changement de destination.

Une délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2015 prescrit cette modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée a pour objectif:

- 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.

Deux bâtiments sont concernés aux lieudits « Les Argiloux » et « La Haute Vaure ».

Classés en zone A (agricole) lors de l'élaboration du PLU, ces secteurs, comprenant les bâtiments, ont été modifiés et classés en zone N du fait de leur non affectation agricole (extrait du plan de zonage après modifications – Procédure de Révision Simplifiée de Mai 2009).

Pour chaque bâtiments, un extrait du plan zonage, un extrait du plan cadastral ainsi qu'une photographie sont présentés ci-après.

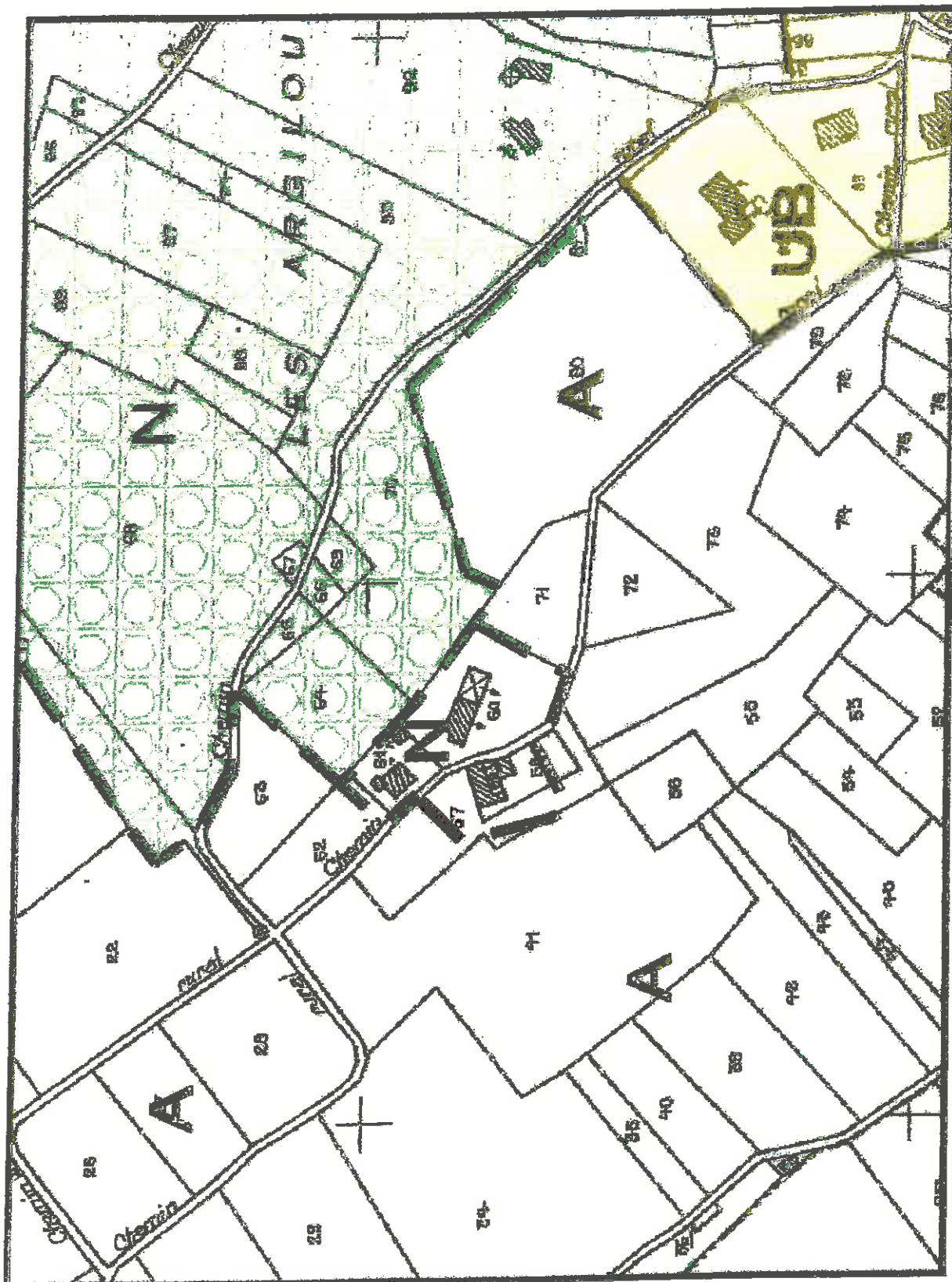


# Commune de MENSIGNAC

1

## Modification simplifiée du P.L.U.

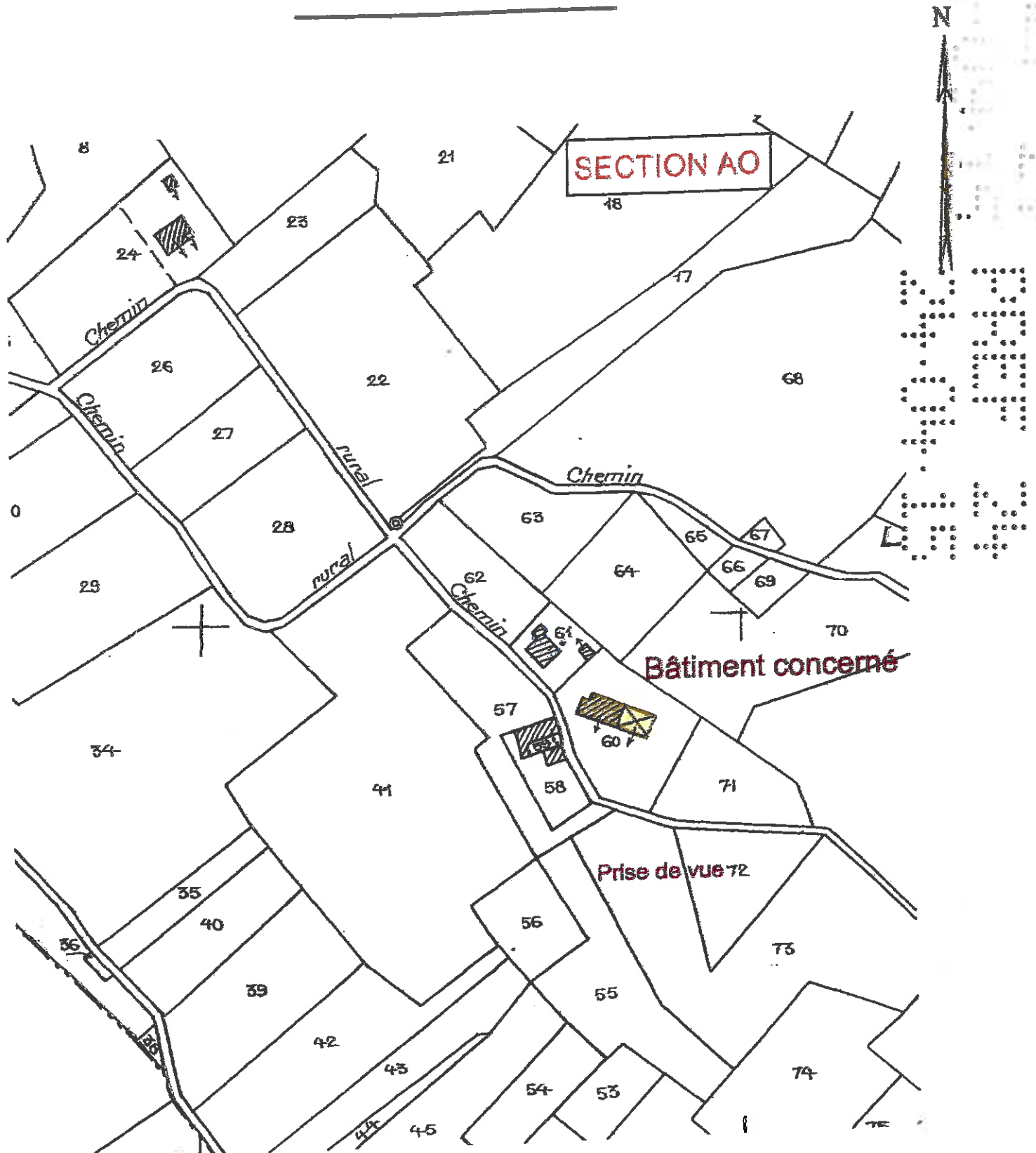
### Extrait Plan de zonage - Bâtiment n°1





Modification simplifiée du P.L.U.

Plan cadastral - Bâtiment n°1





*Commune de MENSIGNAC*

---

Modification simplifiée du P.L.U.

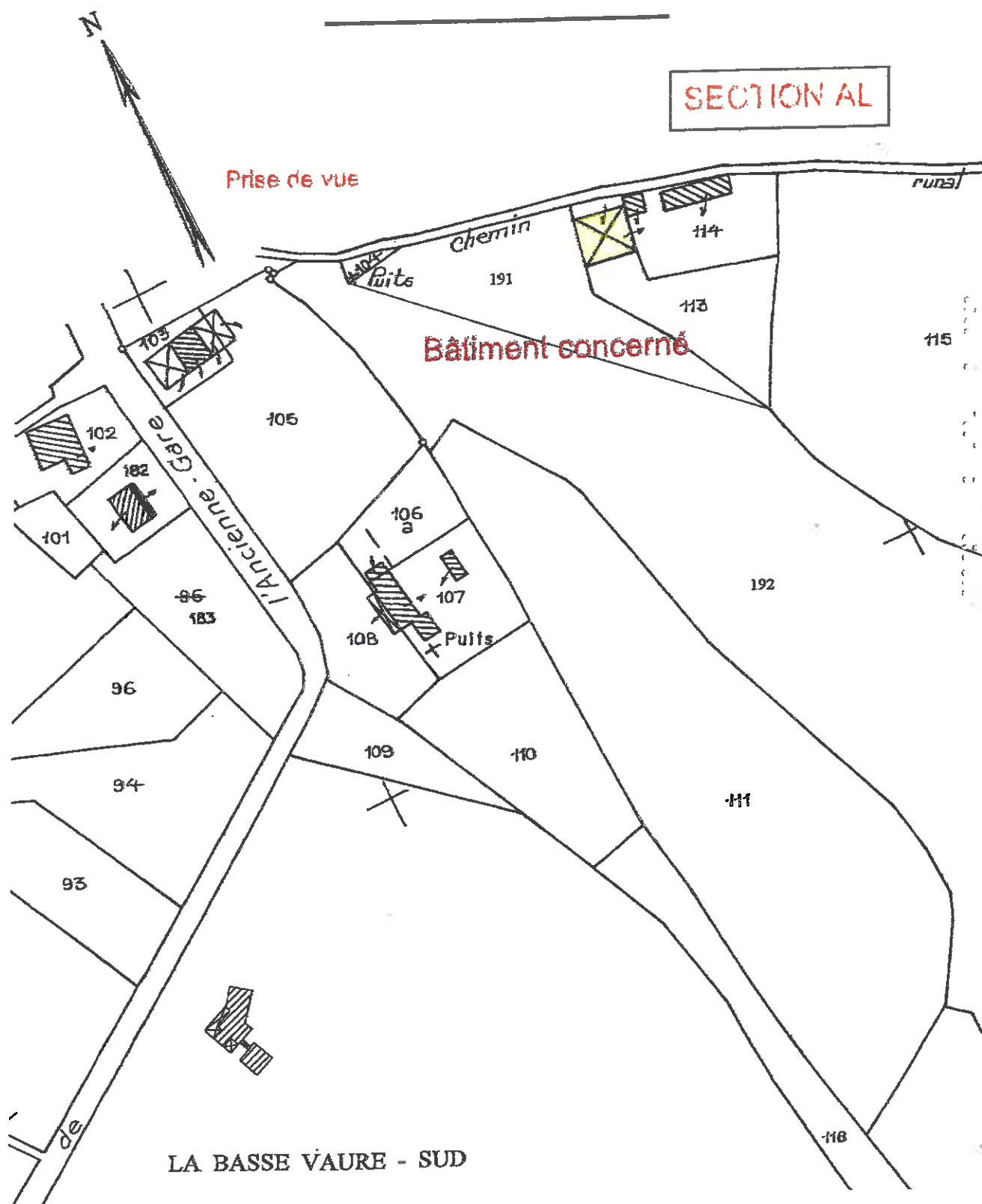
---

Photographie - Bâtiment n°1

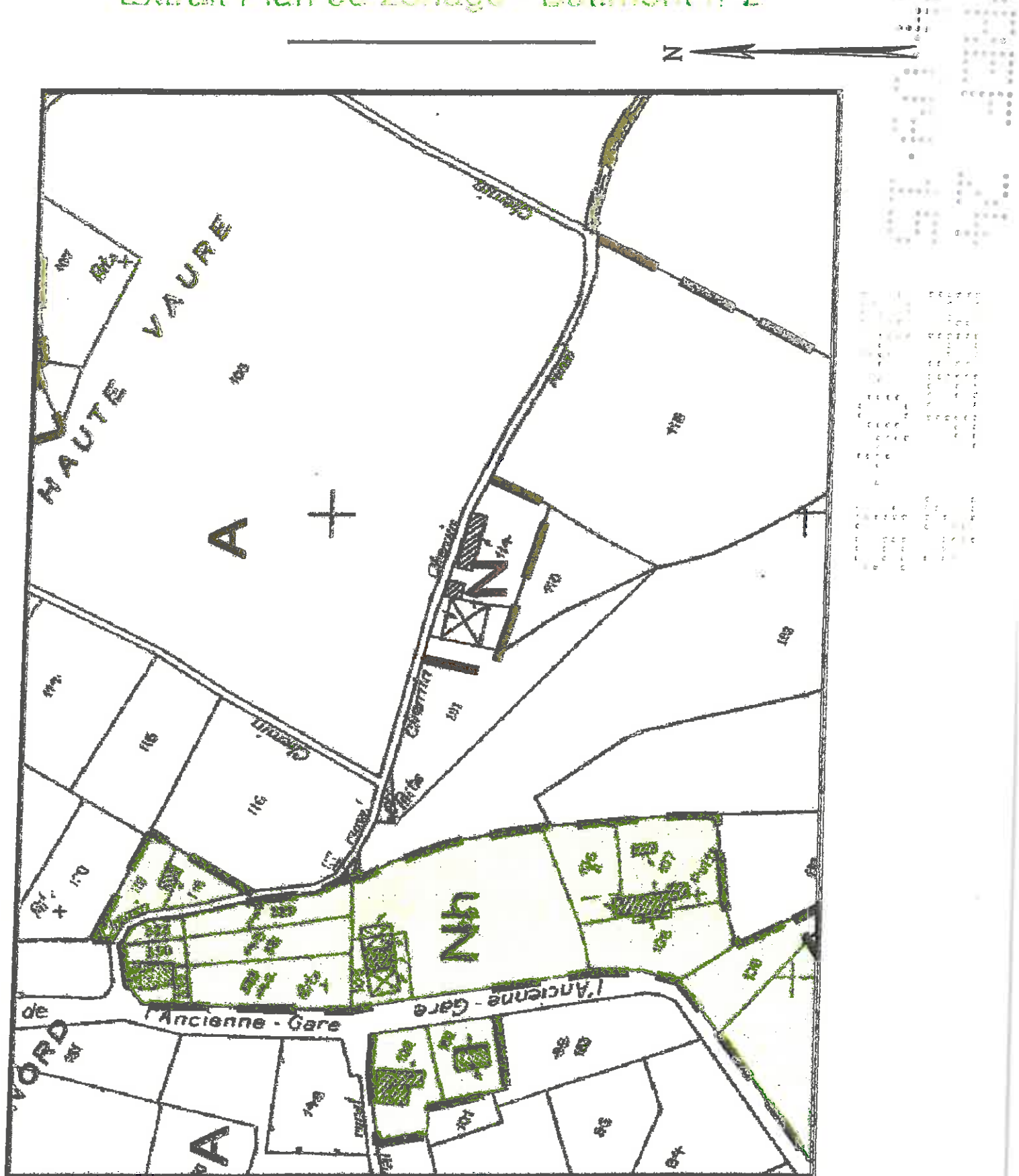
---



### Bâtiment n°2



### Extrait Plan de zonage - Bâtiment n°2





Modification simplifiée du P.L.U.

Bâtiment n°2





# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MENSIGNAC**



## **MODIFICATION N°5**

**Selon les modalités simplifiées prévues à l'article L. 153-45, 47 et 48 du code de l'urbanisme** (codification issue de l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

## **NOTE DE PRESENTATION**

Le présent dossier porte sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mensignac, approuvé le 31/03/2006, révisé le 15/02/2008, modifié le 15/02/2008, le 15/12/2009, le 15/10/2010 et le 14/04/2015. Cette procédure est réalisée selon les modalités simplifiées prévues à l'article L. 153-45, 47 et 48 du code de l'urbanisme.

### **CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION**

Selon l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En effet, selon l'article L. 153-31 du même code, cette procédure de modification est possible à condition qu'elle n'ait pas pour effet de :

- a) porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,
- b) réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- c) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de provoquer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, selon l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Le projet de modification selon des modalités simplifiées est notifié, avant la mise à disposition au public, au préfet, au président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme (article L. 153-40 du même code).

### **OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux exerce la compétence de planification de l'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015. Elle mène parallèlement une politique de construction de gymnases en milieu rural afin de dynamiser et soutenir le tissu associatif des communes, ainsi que l'activité des zones rurales de l'agglomération. Dans ce cadre, un gymnase est prévu sur la commune de Mensignac, il doit être le premier des quatre gymnases prévus dans diverses communes du Grand Périgueux.

Le terrain proposé par la commune de Mensignac se trouve dans la zone UB du PLU, parcelles AM 560 et 562, en continuité du bourg et en face d'équipements sportifs existants et d'autres équipements publics (écoles et crèches). Il s'avère que le règlement du PLU de Mensignac impose en zone UB (article 11) des toitures en pente recouvertes de tuiles, et dans son article 12, des règles de stationnements adaptées uniquement aux logements. Ces deux règles contraignent fortement la réalisation du gymnase dont la conception architecturale est plutôt orientée vers un certain modernisme de forme et d'aspect, plus adapté à ce type d'équipement public, et dont le stationnement est assuré en mutualisation avec les équipements sportifs et publics existants à proximité immédiate (école, crèche et stade).

D'une façon générale, les règles de construction (RT 2012) et la présence de matériaux nouveaux obligent une évolution des règlements en matière d'aspect. Cette démarche s'inscrit dans un souci d'économie d'énergie par l'emploi de matériaux isolants, avec une finition s'inscrivant parfaitement dans le paysage grâce à une architecture non traditionnelle et moderne.

Il convient également de souligner que l'agglomération du Grand Périgueux s'engage dans une démarche de modification de tous les PLU non conformes à la Loi ALUR. Cela concerne les articles 5 fixant une superficie minimale des terrains constructibles qui sont supprimés, et les articles 14 qui fixent un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), également supprimés.

En effet, la loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a modifié le code de l'urbanisme en privant d'effets juridiques la superficie minimale des terrains constructibles et les coefficients d'occupation des sols (COS), compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ces suppressions sont entrées en vigueur le 27 mars 2014, au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel, sans besoin de décret d'application particulier.

La présente procédure de modification porte donc uniquement sur 2 points :

- 1) - Modification des articles UB 11 et 12.
- 2) - Mise en conformité du PLU avec les dispositions de la loi ALUR.

Suppression de l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols conformément à la loi ALUR publiée le 26 mars 2014 (zones UA, UB, UC et UE).

## BILAN DU ZONAGE

### ZONES URBAINES :

- **La zone UA** : correspond à la zone urbaine dense ou zone de centre bourg recouvrant les centres anciens soit 4,4 hectares.
- **La zone UB** : correspond à la zone urbaine d'extension du centre ancien, dense, sous forme linéaire ou groupée constituant une zone de développement d'habitat récent soit 47,5 hectares.
- **La zone UC** : correspond à la zone d'extension urbaine aux portes du bourg et d'habitat diffus soit 29,4 hectares.
- **La zone UE** : correspond à la zone urbaine affectée aux équipements publics et sportifs soit 8,6 hectares.
- **La zone UY** : correspond à la zone urbaine affectée aux activités soit 2,7 hectares.

TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones PLU	surfaces	Différence de superficie avant et après modification n°5
UA	4,4	0
UB	47,5	0
UC	29,4	0
UE	8,6	0
UY	2,7	0
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>	<b>92,6</b>	<b>0</b>
1AU	21,6	0
AU	17,3	0
<b>TOTAL DES ZONES A URBANISER</b>	<b>38,9</b>	<b>0</b>
A	1412	0
<b>TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>1412</b>	<b>0</b>
N	1016,1	0
Nh	48,4	0
<b>TOTAL DES ZONES NATURELLES</b>	<b>1064,5</b>	<b>0</b>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>2548,5</b>	<b>0</b>

Il n'y a aucun changement sur le zonage du fait de la modification simplifiée n°5 du PLU de Mensignac.



## **REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

**UA**

### **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non règlementé dans les autres cas.

**UB**

### **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

La superficie minimale sera de 1500 m<sup>2</sup> pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

### **ARTICLE UB 11 - Aspects extérieurs des constructions**

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 appelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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.

Les constructions en bois (couleurs naturels) sont autorisées.

#### **a) Façades**

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux du ton des pierres du pays.
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings.....

#### **b) Toitures**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées mises en oeuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente. La pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés et dans le cas de restauration de toiture existante.

#### **c) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### **d) Clôtures**

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses,.....) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. La hauteur des clôtures est limitée à 1m50, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial.

e) Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et toute installation similaire

Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

Le stationnement doit être assurée hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

Il est exigé la création de deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être crée, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

UC

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers travaux.

UE

#### **ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

### **REGLEMENT APRES MODIFICATION**

Les éléments ajoutés ou modifiés sont indiqués en rouge

UA

#### **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

UB

#### **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 11 - Aspects extérieurs des constructions**

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, leurs dimensions, 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles du présent article.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels sont admises.

Les constructions en bois (couleurs naturels) sont autorisées.

### **a) Façades**

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux du ton des pierres du pays.

- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaings.....

### **b) Toitures**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées mises en oeuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente. La pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés et dans le cas de restauration de toiture existante.

### **c) Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **d) Clôtures**

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses,.....) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès. La hauteur des clôtures est limitée à 1m50, mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol initial.

### **e) Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout et toute installation similaire**

Elles devront faire l'objet d'un traitement paysager.

## **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

Le stationnement doit être assurée hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

Il est exigé la création de deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement. Toutefois le stationnement n'est pas règlementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

**ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.



Fait à Périgueux,

Le 05/02/2016

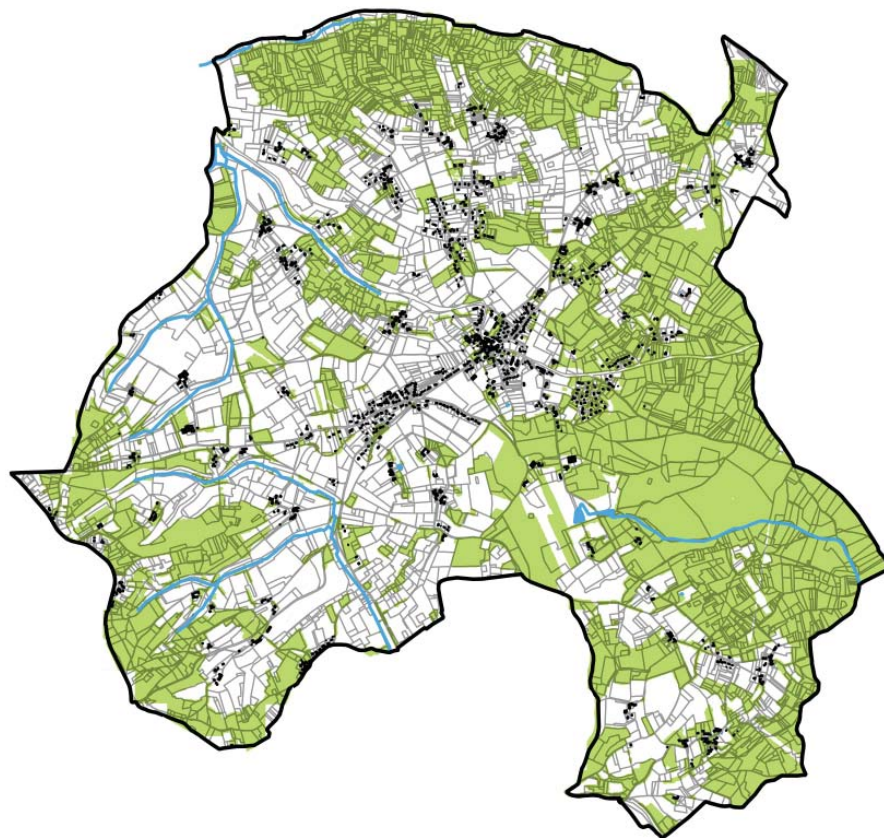


# Commune de Mensignac

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### **Modification n°6 - Rapport de présentation** relatif à :

- *La modification du zonage du PLU, entrée Ouest du bourg*
- *L'adaptation du règlement des zones A & N aux dernières dispositions réglementaires*



**Modification n° 6 du PLU  
de Mensignac**

Approuvée le : 08 février 2018

Coordonnées :



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



Commune de Mensignac,  
Place du Général de Gaulle  
24350 MENSIGNAC  
Tel : 05 53 05 17 15  
[mairie.de.mensignac@wanadoo.fr](mailto:mairie.de.mensignac@wanadoo.fr)



Bureau d'études en urbanisme,  
paysage et environnement.  
36 cours Tourny 24000 PÉRIGUEUX  
[contact@behlc.fr](mailto:contact@behlc.fr) // [www.behlc.fr](http://www.behlc.fr)

**# PRÉAMBULE : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6.....5**

- 1. Historique du document d'urbanisme de Mensignac.....6
- 2. Prise de compétence du Grand Périgueux.....6
- 3. Objectifs de la présente procédure de modification n°6.....6
- 4. Champs d'application d'une procédure de modification.....6

**# OBJET 1 : MODIFICATION DU ZONAGE DU PLU, ENTRÉE OUEST DU BOURG.....9****I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION.....10**

- 1.1. Localisation de la zone considérée.....10
- 1.2. Justification des modifications de zonage.....12
- 1.3. Extrait du zonage du PLU : AVANT modification .....14
- 1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU : APRÈS modification .....15

**II. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION .....16**

- 2.1. Description des composantes susceptibles d'être impactées.....16
- 2.2. Focus : prescriptions se superposant au plan de zonage du PLU.....20
- 2.3. Analyse des incidences de la modification.....21
- 2.4. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement au vu de l'objet 1.....22

**# OBJET 2 : PRISE EN COMPTE DES DERNIÈRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....25****I. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION : ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....26**

- 1.1. Adaptation du règlement des zones N & A aux dernières lois.....26
- 1.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme.....27
- 1.3. Lexique et définitions préalables.....28

**II. PIÈCES DU PLU DE MENSIGNAC A MODIFIER.....30**

- 2.1. Modification du règlement de la zone Agricole.....30
- 2.2. Modification du règlement de la zone Naturelle.....36
- 2.3. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.....42

**III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....43**

- 3.1. Incidences sur l'activité agricole.....43
- 3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site.....43
- 3.3. Incidences sur les risques et nuisances.....43
- 3.4. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement au vu de l'objet 2.....43





---

# PRÉAMBULE

---

## 1. Historique du document d'urbanisme de Mensignac.

**Approuvé par délibération du conseil municipal le 31 mars 2006**, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mensignac a depuis fait l'objet de plusieurs modifications, modifications simplifiées et révisions simplifiées :

- **Modification n°1**, modifiant le règlement de la zone 1AU, **approuvée le 15.02.08 ;**
- **Modification simplifiée n°2**, portant sur des modifications de règlement, de zonage, d'OAP et sur l'identification d'éléments de patrimoine à protéger, **approuvée le 15.12.09 ;**
- **Modification Simplifiée n°3**, permettant la rectification d'une erreur matérielle **approuvée le 15.10.10 ;**
- **Modification Simplifiée n°4**, permettant la désignation de bâtiments susceptibles de changer de destination **approuvée le 10.09.15 ;**
- **Modification Simplifiée n°5**, pour prévoir l'implantation d'un des 4 gymnases prévu dans le projet de mandat du Grand Périgueux, **approuvée le 02.06.16 ;**
- **Révision Simplifiée n°1 approuvée le 15.02.08 ;**
- **Révision Simplifiée n°2 approuvée le 15.12.09 ;**

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. § 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.

## 2. Prise de compétence du Grand Périgueux.

**Le 1er 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 Mensignac.

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

## 3. Objectifs de la présente modification n°6 du PLU de Mensignac.

L'objectif poursuivi par la municipalité dans le cadre de cette procédure de modification consiste **en 2 objets distincts :**

- **Objet 1 : modification du zonage du PLU, entrée Ouest du Bourg.** Ce premier objet s'attache à reclasser une zone UY (à vocation d'activités), non exploitée, et, dans la continuité d'une poche d'habitat existante, en zone UB (à vocation d'habitat).
- **Objet 2 : Prise en compte des dernières dispositions réglementaires issues de la loi Macron notamment.** Il s'agit, en outre, de réajuster le règlement des zones agricoles et naturelles afin d'y permettre l'évolution du bâti existant à usage d'habitation (autorisation des annexes et extensions sous conditions). L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N est également prévue dans le cadre de cette procédure de modification.

## 4. 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.





---

OBJET 1 :

MODIFICATION DU ZONAGE  
DU PLU EN CENTRE-BOURG  
(ENTRÉE OUEST)

---

## 1.1 Localisation de la zone considérée.

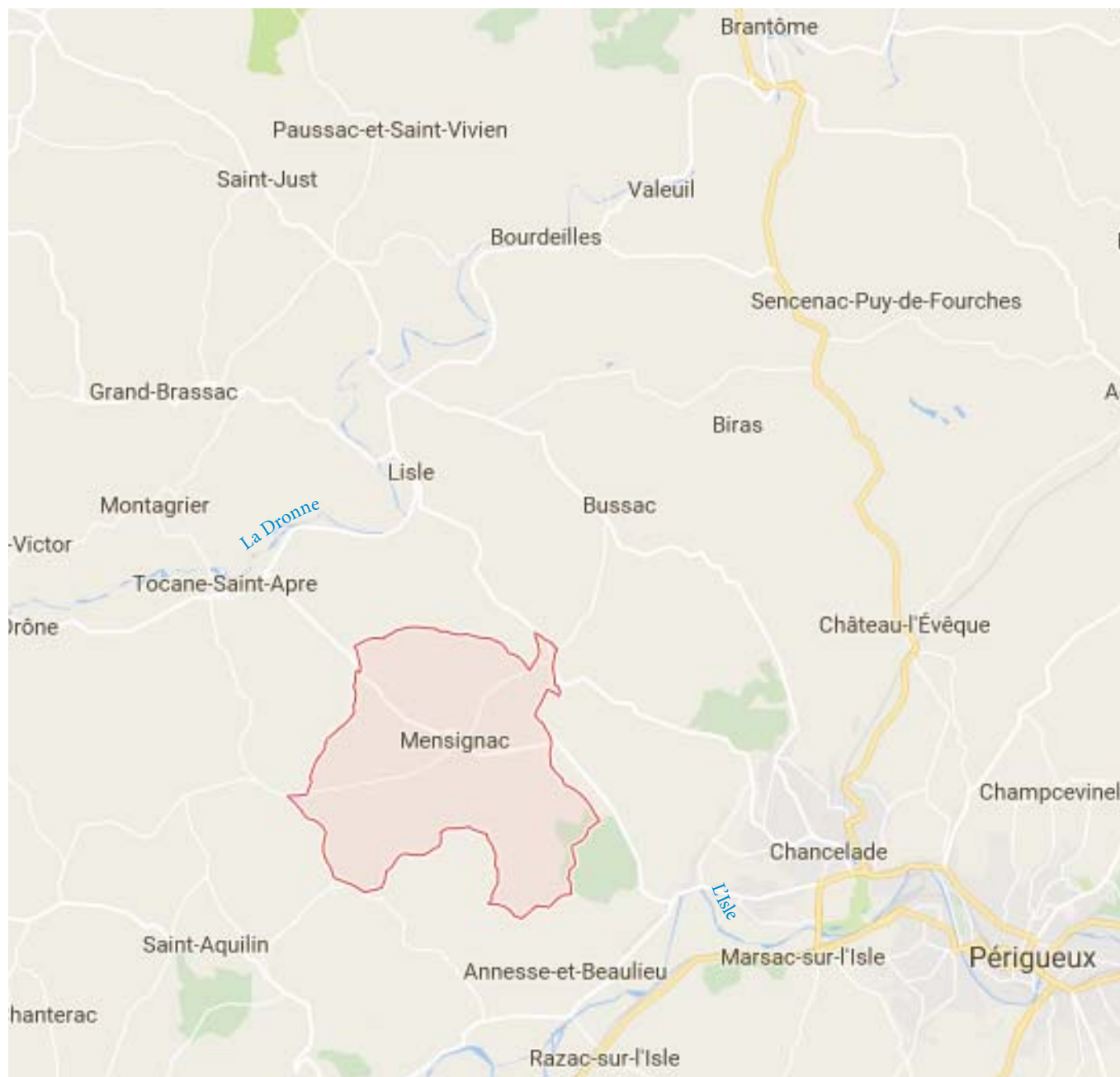
Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification est localisé à l'entrée Ouest du bourg - à *environ 1 km du coeur de bourg*. Il est accessible par la route départementale n°109, autrement nommée « route de Segonzac » - cf. cartes localisation ci-après.

Les parcelles soumises à modification sont inscrites dans la **section cadastrale BI et numérotées : 218 et 219**.

Ces parcelles sont occupées par un espace vierge de toute végétation haute, de type clairière (N.B : le bâtiment présent sur la vue aérienne a été démoli récemment - orthophoto 2016 -).


Ces parcelles sont inscrites en zone Uy (à vocation d'activités), en zone UB (à vocation d'habitat), et, en zone A (agricole) du PLU et s'étendent sur une superficie de 1,62 ha ;

**Le projet de modification ne porte que sur l'évolution des zones Uy et UB (transformation de la zone Uy en UB et ajustement de la globalité de la zone constructible en premier rideau au vue de la servitude liée au passage d'une canalisation de gaz haute pression).**







 Parcelles concernées par la présente modification

1:8 000 

## 1.2 Justification des modifications de zonage.

**Pour rappel, le secteur considéré est classé en :**

- **zone UB**, zone de développement d'habitat récent, dense, sous forme linéaire ou groupée.
- **zone UY**, zone urbaine affectée aux activités économiques ;
- **zone A**, agricole.

La volonté des élus de la commune de Mensignac est de modifier le zonage du PLU sur le secteur considéré **au niveau de la zone Uy.**

En effet, après vérification auprès du service développement économique de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, il s'avère que cette zone d'activités, notamment du fait de son positionnement géographique (enclavée entre deux poches d'habitats) n'apparaît pas comme une zone susceptible de recevoir des entreprises. Elle n'est pas un secteur stratégique pour le développement économique de l'agglomération de Périgueux.

La municipalité confirme ces propos, en précisant que sur cette zone, une entreprise de maçonnerie était auparavant implantée, mais qu'elle n'a pas fonctionné sur ce site.

**En outre, depuis plus de 4 ans ce terrain n'est occupé par aucune activité économique. Aucune demande d'ins-**

**tallation d'artisan et/ou commerçant n'a été formulé sur ce secteur.**

**Il est donc envisagé, au travers de cette procédure, la modification du zonage du PLU afin de reconsidérer la zone à vocation d'activités économiques (zone Uy du PLU) en zone UB (zone constructible à vocation principale d'habitat) ; permettant ainsi d'inscrire cette partie de parcelle dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.**

**A noter qu'une canalisation de transport de gaz haute pression scinde, sur un axe central, les parcelles concernées par la présente procédure (cf. cartes pages suivantes).**

Il s'agit de la canalisation DN300-1968\_SAINTE-ANTOINE-CUMOND\_CHAMPCEVINEL. **Une zone tampon de 4 mètres de part et d'autre de la canalisation** a été classée **en zone de servitude forte**, zone non-aedificandi et non sylvandi en raison du passage souterrain de cette ouvrage.

**Afin de limiter l'exposition de la population à des risques éventuels, il convient donc, en parallèle, de réajuster la zone constructible en premier rideau.**



	Avant modification du PLU		Après modification du PLU	
	Superficie en ha	% de la superficie communale totale	Superficie en ha	% de la superficie communale totale
<b>Zones urbaines et à urbaniser</b>				
Zone UA	4,26 ha	0,17%	4,26 ha	0,17%
Zone UB	<b>54,59 ha</b>	<b>2,14%</b>	<b>54,78 ha</b> ↑	<b>2,15%</b>
Zone UC	38,38 ha	1,50%	38,38 ha	1,50%
Zone UE	7,04 ha	0,27%	7,04 ha	0,27%
Zone Uy	<b>2,47 ha</b>	<b>0,10%</b>	<b>2,13 ha</b> ↓	<b>0,09%</b>
Zone 1AU	8,67 ha	0,34%	8,67 ha	0,34%
Zone 2AU	30,97 ha	1,21%	30,97 ha	1,21%
<b>Zone Agricole</b>				
Zone A	<b>1328,90 ha</b>	52,05%	<b>1329,05 ha</b> ↑	52,05%
<b>Zones Naturelles</b>				
Zone N	1028,90 ha	40,30%	1028,90 ha	40,30%
Zone Nh	48,96 ha	1,92%	48,96 ha	1,92%
<b>Toutes zones confondues du PLU de Mensignac</b>	2553,14 ha	100%	2553,14 ha	100%

**N.B :** La suppression de la zone Uy sur le secteur considéré se fait au profit de l'augmentation de la zone UB. Néanmoins cette même zone UB est revue à la baisse (au profit de la zone A) afin de ne pas laisser constructible une zone à risque (ouvrage de gaz) - voir tableau ci-dessus -.

## 1.3. Extrait du zonage du PLU de 2007, AVANT la modification.



1:2 000



#### 1.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU, APRÈS la modification.



1:2 000

**N.B :** La zone Uy a été supprimée au profit de la zone UB. L'ensemble du premier rideau constructible a été réduit afin de prendre en considération la servitude liée au transport de gaz haute pression. La zone UB, sur les parcelles considérées, représente dès lors **4 300 m<sup>2</sup> environ**.



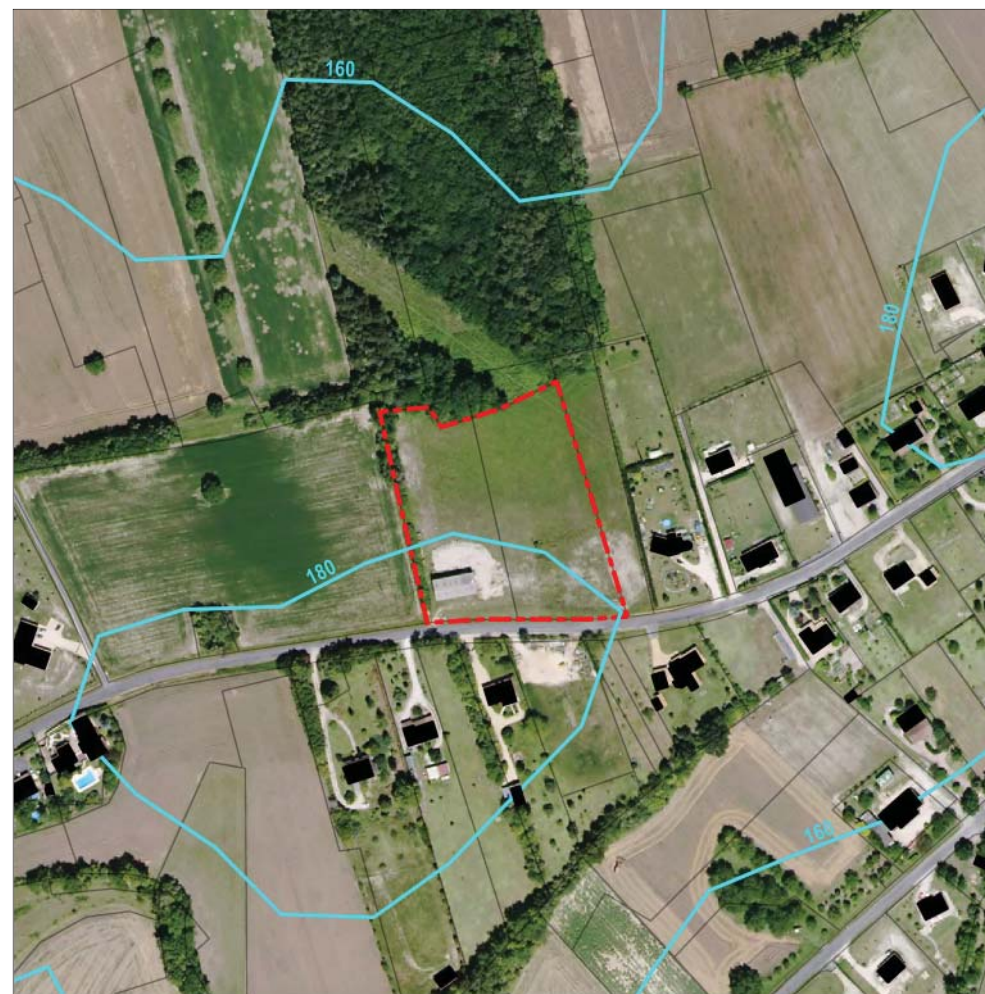
### 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : composantes physiques et risques afférents.




 Zone moyennement exposée

#### 1. Aléa retrait-gonflement des argiles.

Source © CA Grand Périgueux.

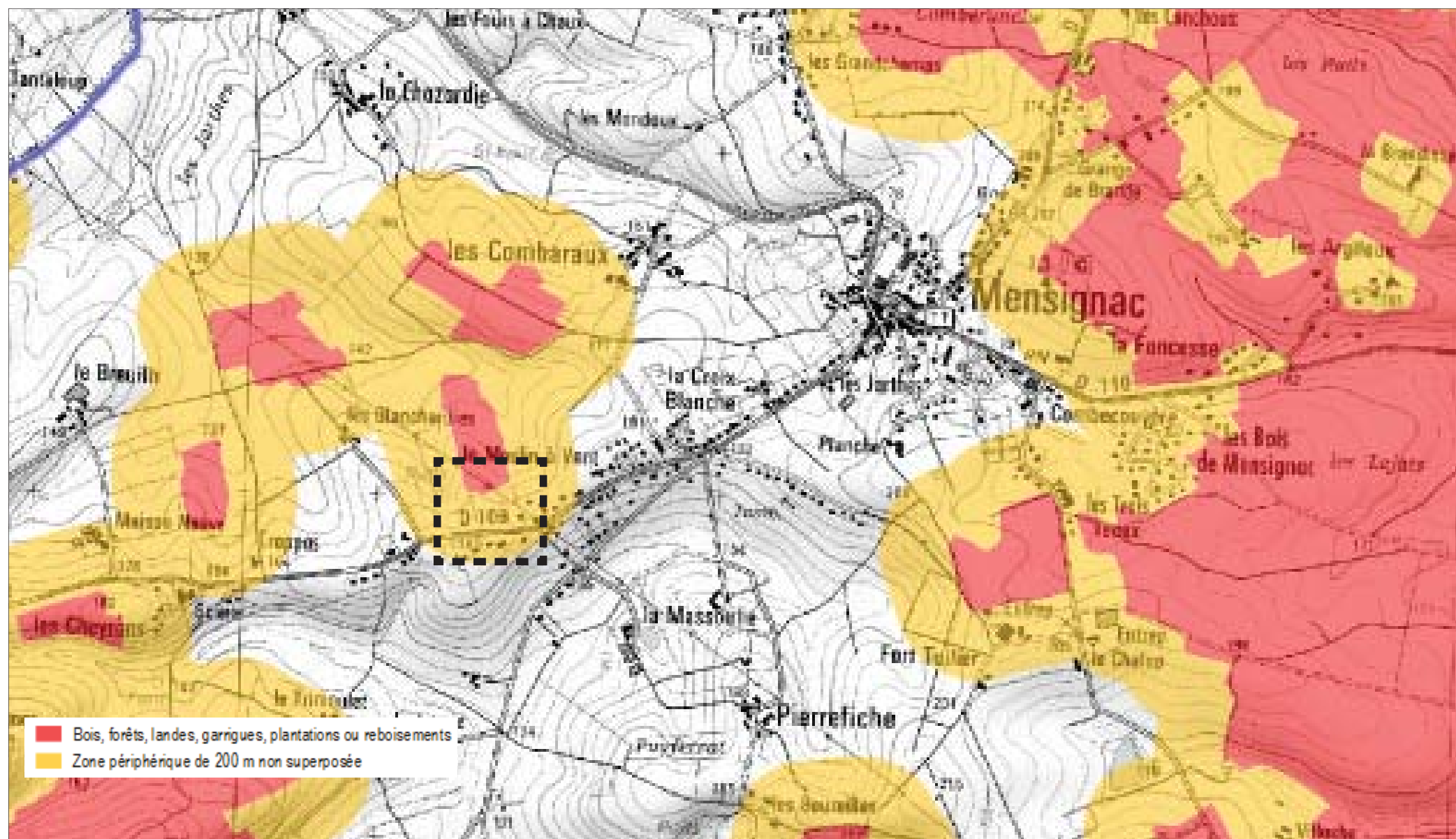


 Courbes de niveaux

#### 2. Courbes de niveaux sur le secteur considéré.

Source © CA Grand Périgueux.

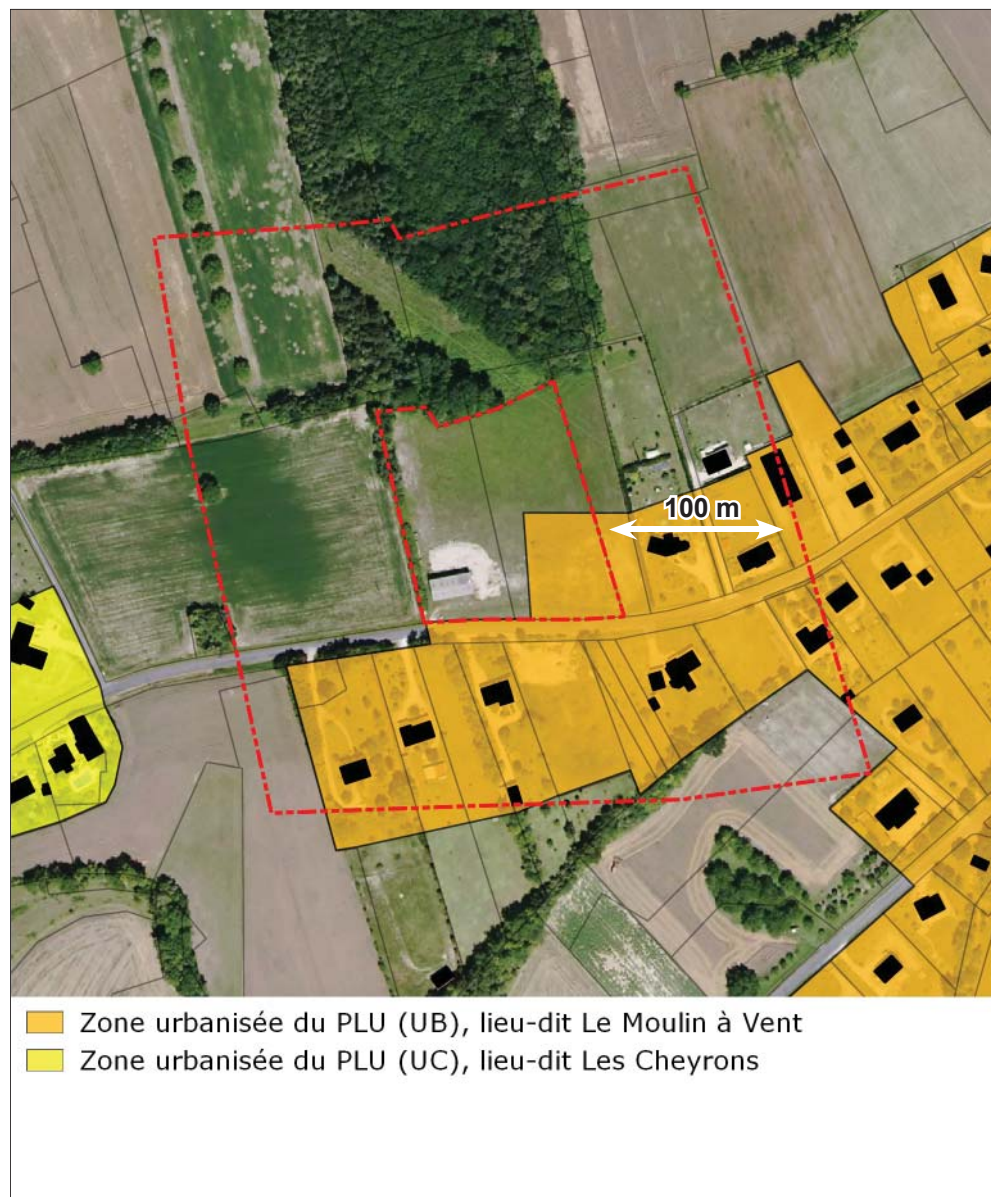




### 3. Zonage du risque d'incendie feu de forêt.

Source © Cartelie.

### 2.1 Description des composantes susceptibles d'être impactées : salubrité publique et qualité du cadre de vie.

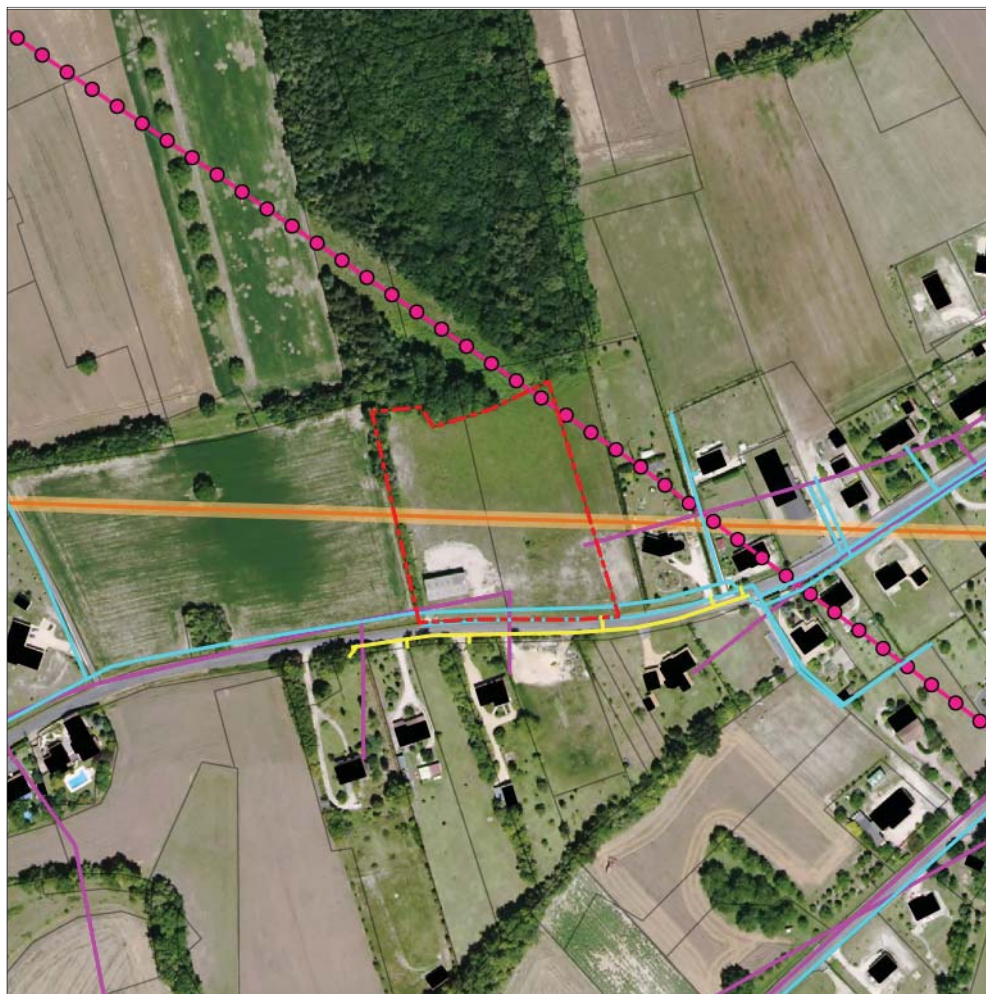


**4. Environnement bâti du secteur étudié.**  
Source © CA Grand Périgueux.



**5. Infrastructures routières bordant le secteur étudié.**  
Source © CA Grand Périgueux.





- Adduction en eau potable
- Réseau d'assainissement collectif
- Réseau électrique
- Ligne électrique aérienne faisant l'objet d'une SUP (63 kV)
- Canalisation de gaz haute pression et sa bande de servitude

## 6. Réseaux d'eau, d'électricité et de gaz.

Source © CA Grand Périgueux.



- Forêts
- Prairies
- Terres arables
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Zones urbanisées

## 7. Occupations du sol

Source © Corine Land Cover.




### 2.2 Focus : prescriptions du PLU se superposant au plan de zonage autour de la zone considérée.

Des prescriptions se superposant au plan de zonage s'inscrivent à la toute proximité du secteur considéré.


En effet, un espace boisé classé est localisé au nord des parcelles concernées par la présente modification.

Par ailleurs, une haie protégée (au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21 du code de l'urbanisme) est répertoriée en limite séparative du secteur d'étude.



 Parcelles concernées par la présente modification

 Espace Boisé Classé

 Haie protégée

1:3 000 ⓘ

**8. Zonage des prescriptions du PLU.**  
**Source © CA Grand Périgueux.**



## 2.3 Analyse des incidences de la modification.

Rappelons que la zone Uy englobe des terrains à vocation d'activités économiques. La zone UB est, quant à elle, destinée à accueillir des constructions principalement à vocation d'habitation.

La modification prévoit le reclassement de la zone Uy au lieu-dit « le Moulin à vent » en zone UB, secteur favorable pour l'implantation de logements. Par ailleurs, elle prévoit un ajustement de la zone constructible en premier rideau au vue de la servitude d'utilité publique (ouvrage de gaz) qui traverse le secteur considéré.

**Autrement dit, la zone « modifiée » ne doit en aucun cas, augmenter les incidences potentielles sur l'environnement du secteur.**

### 2.3.1. Composantes physiques et risques afférents.

#### A / Sol et sous-sol (cf. carte 1).

La nature argileuse du sol est à l'origine d'un phénomène de retrait-gonflement des sols créant des mouvements de terrain différentiels, avec ici **un aléa « moyen »** sur la totalité du secteur considéré.

Ce risque peut causer des fissures dans les constructions et une instabilité des fondations.

**Les futures constructions et aménagements (y compris les éventuelles nouvelles plantations) devront, par conséquent, respecter certaines normes et prescriptions particulières.**

#### B / Relief (cf. carte 2).

Les futurs projets d'aménagement devront s'adapter à la topographie du terrain (altitude moyenne de 180 m environ).

#### C / Feu de forêt (cf. carte 3).

Situé à la toute proximité d'un petit massif boisé (localisé au nord des parcelles concernées par la présente procédure), le secteur d'étude est par conséquent concerné par un risque d'incendie feu de forêt.

C'est pourquoi, d'après l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt (réalisé en 2011), certaines recommandations sont prescrites :

- Limitation de la dispersion de l'habitat et gestion des interfaces bâti/forêt.
- Organisation de la défendabilité : aménagement de voies d'accès normalisées pour les secours et réserves d'eau suffisantes.
- Obligation de la prévention du risque par le débroussaillage en zone sensible. **Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres minimum autour des constructions situées en forêt et landes ou à moins**

**de 200 m des forêts (et landes).**

### 2.3.2 Salubrité publique et qualité du cadre de vie.

#### A / Les riverains.

##### > Nuisances sonores (cf. carte 4) :

Le secteur considéré se situe entre deux poches d'habitats existantes (lieux-dits « Le Moulin à vent » et « Les Cheyrons »).

La présente procédure de modification prévoit le reclassement de la zone Uy (à cheval sur les parcelles n°BI218 et BI219), en zone UB c'est à dire en zone disponible à la construction, à destination d'habitation.

**S'inscrivant dans les mêmes fonctionnalités que les secteurs bâtis alentours, l'implantation nouvelle de logements ne générera pas de nuisances sonores, ni de pollutions lumineuses supplémentaires.**

##### > Trafic induit :

L'accueil de ménages supplémentaires induira quelques véhicules en plus sur la route départementale n°109 - route de Segonzac.

**De fait, le trafic routier ne sera pas perturbé significativement par cette modification.**

**B/ Infrastructures et réseaux (cf. cartes 5 et 6).**

### **> Voirie et accès :**

L'accès actuel depuis la route départementale n°109 (route de Segonzac) n'est pas remis en cause dans le projet de modification de zonage.

**Afin de minimiser les facteurs accidentogènes, les futurs projets devront favoriser la création d'accès communs à plusieurs habitations.**

**La décision sera précisée par le gestionnaire des routes au moment du dépôt de permis de construire.**

Par ailleurs, la modification de cette zone ne générera aucune incidence en terme de réseau électrique, télécommunication, assainissement et eau potable.

**Les futures constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif existant.**

### **> Servitudes d'Utilité Publique :**

Une ligne électrique aérienne (BERTRIC/SANILHAC de 63 kV) faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) surplombe le nord des parcelles concernées par la présente procédure, mais pas au niveau de la modification de zonage.

Par ailleurs, une canalisation de gaz haute pression (DN300-1968\_SAINTE-AN-

TOINE-CUMOND\_CHAMPCEVINEL) faisant également l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) scinde, sur un axe central, les parcelles concernées par la présente procédure.

La modification de zonage tient compte des dispositions de la convention fournie par GRTGaz ; Effectivement, afin de limiter l'exposition de la population à des risques éventuels, la zone UB en premier rideau a été réajustée à la baisse n'incluant plus cette servitude en zone constructible.

**A noter qu'avant toute déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT), un agent agréé de GRTGaz devra être contacté pour réaliser la détection de la canalisation de gaz permettant d'en valider l'implantation exacte.**

### **2.3.3 Composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.**

Le site d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection architectural, patrimonial ou environnemental : il ne s'inscrit pas dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site classé et/ou inscrit, d'une ZNIEFF, d'une zone humide, d'un site archéologique, ou d'un site Natura 2000.

Pour autant, il convient de préciser que la commune de Mensignac est située sur la ligne de partage des eaux des bas-

sins de la Dronne (au nord, au nord-ouest et à l'ouest, avec notamment le ruisseau des Planches) et de l'Isle (au sud-ouest, au sud, au sud-est et à l'est, avec notamment le ruisseau du Pas).

La rivière de l'Isle est concernée par le site Natura 2000 n°FR7200661 (« Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ») débutant à partir de la commune de Razac-sur-l'Isle, à environ 7 km au Sud du secteur considéré.

La rivière de la Dronne est concernée par le site Natura 2000 n°FR7200662 (« Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle ») débutant à partir de la commune de Brantôme, à environ 16 km au Nord du secteur considéré.

**Dans ce contexte, il ne pourra donc y avoir d'incidences négatives significatives sur ces sites Natura 2000.**

### **2.4 Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.**

L'analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement a pu démontrer, thème par thème, l'absence d'incidence négative notable sur l'environnement.

De plus, il apparaît, au vu de l'alinéa 2°, article R.104-8 du Code de l'Urbanisme, que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet

d'une évaluation environnementale à l'occasion :

[...] De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

**Ce n'est pas le cas ici. Cette conclusion a conduit la collectivité à ne pas réaliser d'Évaluation Environnementale et à ne pas saisir l'Autorité Environnementale en amont de l'enquête publique.**





---

## OBJET 2 :

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

---

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

### 1.1.1 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.**

### 1.1.2. 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 Renoué (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.**

### 1.1.3. 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.**

### 1.1.4. 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.**

## 1.2. 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. »

## 1.3. Lexique et définitions 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 l'usage de la construction 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.*

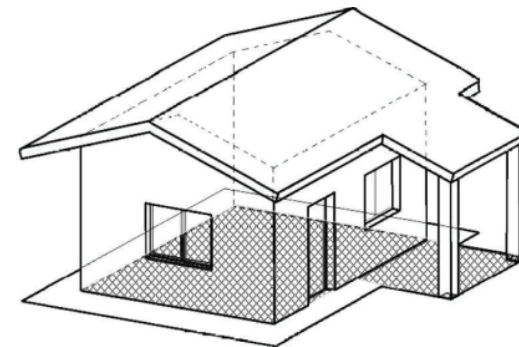
**Extension :** Les extensions sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



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

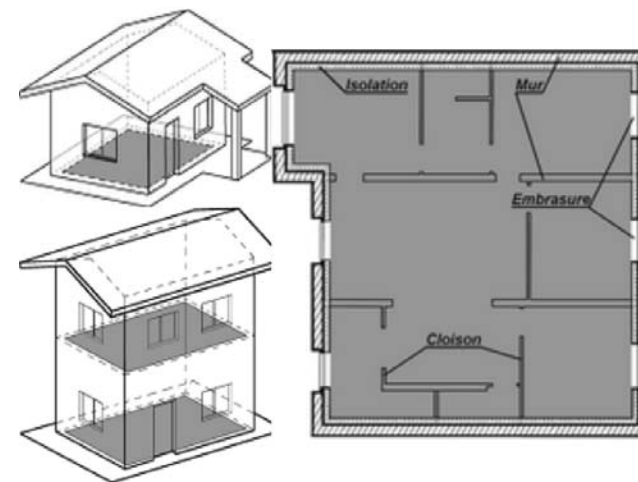
**Emprise au sol :** L'emprise au sol d'une

construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génioises...) 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.*



**STECAL** : Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée correspondent à des sous-secteurs de zone naturelle (N) ou agricole (A), où sont autorisés :

- les constructions,
- l'aménagement des aires d'accueil ou des terrains familiaux pour les gens du voyage,
- ou, les résidences démontables pour l'habitat permanent.

Ils sont généralement indicés, sur le plan de zonage d'un document d'urbanisme comme suit : Nh (zone naturelle habitée), Ah (zone agricole habitée).



*Principe d'un STECAL, extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, lieu-dit Les Combaraux*

**Exemple de bâti en secteur Nh (STECAL) situé au lieu-dit Les Combaraux**  
Source © Street View\_Google Maps.



## 2.1. 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 8 : Règlement applicable aux zones A

#### Zone agricole

#### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

**1/** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

**2/** L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

~~Les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve :  
— Qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existante,  
— Implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants ; dans tous les cas, l'éloignement n'excédera jamais plus de 200 mètres, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.~~

~~Les gîtes ruraux ou les campings à la ferme soumis à simple déclaration sous réserve d'être étroitement liées aux bâtiments de l'exploitation existante et qu'ils constituent un complément à l'activité agricole en place.~~

**3/** Les extensions et annexes (piscines, garages, remises, abris de jardin...) et installations liées à des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres de la construction principale sauf exigences techniques particulières et que leur surface ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>. **dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

~~Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

**4/** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et aux opérations autorisées **à l'article R.442-2 conformément**

**au** ~~du~~ code de l'urbanisme.

**5/** Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

**6/** Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

**7/** Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

**8/** En application ~~de l'article L.442-2~~ du code de l'urbanisme, tous travaux détruisant un élément de paysage identifié, au titre de la loi paysage et de l'article ~~L.123-1-7~~ **L.123-1-5 III 2°** du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

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

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

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la sécurité des usagers, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera privilégié sur la voie présentant le minimum de contrainte et de risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### **ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE PAR DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.**

##### **1 - Eau.**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, 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° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement~~

~~ne peut excéder 100 mètres.~~

##### **2 - Assainissement.**

###### **a. Eaux usées.**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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, stockées ou traitées 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.

###### **b. Eaux pluviales.**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

##### **3 – Électricité, téléphone, télédistribution.**

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, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 m.~~

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

~~Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.~~

**Sans objet.**

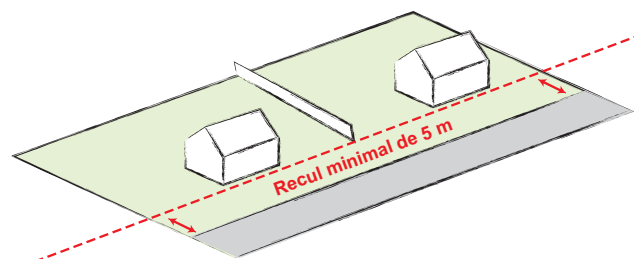
## ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1/** Les constructions doivent être édifiées **à 10 m 5 m** au moins **en retrait de l'alignement des de l'alignement des** voies **et emprises** publiques **ou privées** existantes, **à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (cf. fig. 1).**

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, **implantées selon un recul différent, sous réserve**

**que cela n'aggrave pas les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).**



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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**2/ Dispositions applicables le long de la RD 710, application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 710 (en dehors des parties urbanisées).

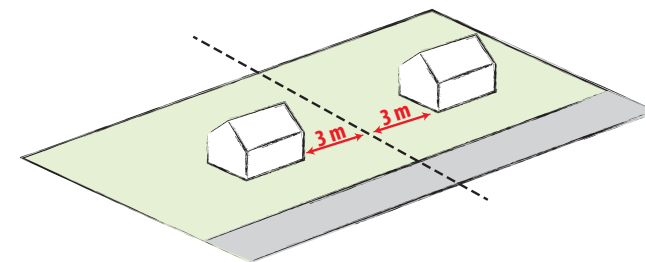
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées **soit le long des limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 m (cf. fig. 2).**



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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.



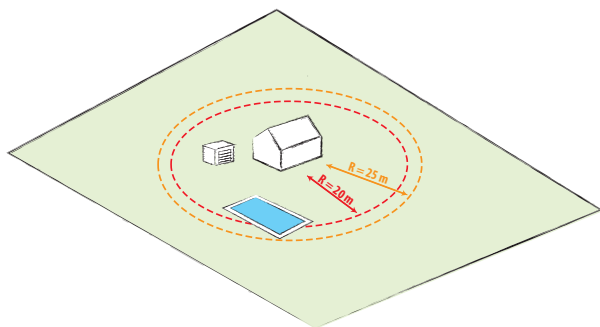
## **ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées :

- à 8 m au moins, les unes des autres, si l'un des murs en vis-à-vis possède des ouvertures de pièces habitables.
- à 4 m au moins, les unes des autres, dans les autres cas.

**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 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 :**

**Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % 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 m<sup>2</sup>.**

**L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.**

**L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pou-**

**voir 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 DES CONSTRUCTIONS**

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole.

**La hauteur des Pour les autres constructions, ~~la hauteur maximale~~ ne doit pas excéder 7 m du sol naturel à l'égout des toitures.**

**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.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de ~~la~~ **ces règles précédente** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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.

Les bâtiments supports d'activités, pourront être réalisés en bardage.

Les références à des modèles extra régionaux (néo provençales, isba...) sont interdites.

Les constructions en bois sont par ailleurs autorisées.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

#### *Couvertures :*

Pour les maisons d'habitations, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région de façon à ne pas nuire à l'environnement immédiat existant. Elles doivent s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

Des matériaux de substitution présentant les mêmes couleurs et les mêmes aspects que les matériaux précités peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités, ainsi que les annexes **et extensions** tels que garages, abris ou remises.

Pour l'ensemble des constructions, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

La pose de panneaux solaires est autorisée.

### **ARTICLE A 12- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des

voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation de la zone.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des rideaux de végétations doivent être plantés pour masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations énoncées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Les haies bocagères à préserver au titre de l'article ~~L.123-1-7~~ **L.123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21** du code de l'urbanisme sont repérées sur une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

**ARTICLE A 14- COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)  
DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10**

~~Non réglementé.~~  
**Sans objet.**

## 2.2. 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.**

### Chapitre 9 : Règlement applicable aux zones N.

*Zone naturelle regroupant notamment l'ensemble des espaces boisés et secteur Nh, regroupant une partie des hameaux pouvant accueillir pour certains d'entre eux quelques habitations nouvelles (de façon limitée) en raison de l'évolution récente de son bâti.*

#### ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

##### *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 N, sont les suivantes : AL114, AO485 et BD11.**

#### ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

**1/** Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux, éoliennes...).

**2/** Les équipements et installations techniques liés à l'activité agricole (station de pompage, réservoir d'eau...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site. En outre, en vue de les dissimuler le plus possible dans le paysage, des plantations pourront être exigées afin de créer un tampon visuel.

**3/** Les affouillements et exhaussements de sol désignés ~~à l'article R.442-2~~ **conformément au** ~~du~~ code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole, directement liés à des équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux ou liés à l'intérêt collectif.

**4/** Les aménagements légers liés aux iti-

néraires de découverte (mobilier d'information, balisage...).

~~Les abris pour animaux d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>, sous réserve d'être intégrés à l'environnement et dissimulés au vu du voisinage.~~

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

~~L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.~~

**6/ Les extensions et annexes (piscines, garages, remises, abris de jardin, abris pour animaux...) des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

##### **7/ En secteur Nh :**

Les constructions nouvelles et les réfections d'anciens bâtiments agricoles dans le cadre d'un changement de destination, à condition :

- D'être distante d'au moins 100 m de tout bâtiment et installation agricole en activité.



- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Pour les rénovations, que le bâtiment soit typique de l'architecture locale et que les travaux prévus n'en modifient pas l'aspect générale.
- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

Les annexes (garages, abris de jardins, piscines...) à condition d'être situés sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée,

soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la sécurité des usagers, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera privilégié sur la voie présentant le minimum de contrainte et de risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.**

**Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urba-**

**nisme : « 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.**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, 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° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

#### **2 - Assainissement.**

##### **a. Eaux usées.**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des

canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

## b. Eaux pluviales.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

## 3 – Électricité, téléphone, télédistribution.

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, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~

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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

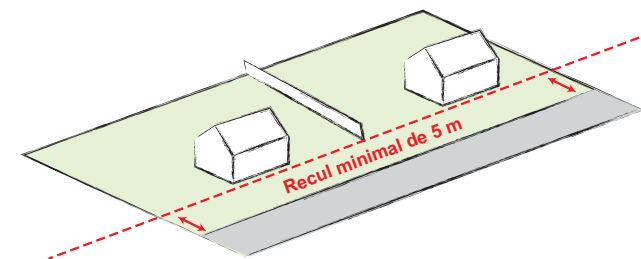
~~Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et notamment, la superficie devra être suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.~~

**Sans objet.**

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

**1/** Les constructions doivent être édifiées à

~~10 m~~ **5 m** au moins ~~en retrait de l'alignement des~~ **de l'alignement des** voies ~~et emprises~~ **publiques ou privées** existantes, ~~à~~ **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*

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'une construction est comprise dans un ensemble de bâtiments déjà existants sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière,
- Lorsque le projet concerne une construction ou une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à la qualité des sites et des monuments.
- Lorsque certaines contraintes techniques liées à la pente l'imposent pour la mise en place d'un assainissement autonome.
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, **implantées selon un recul différent, sous réserve que cela n'aggrave pas les reculs des bâtiments mal implantés (visibilité...).**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **2/ Dispositions applicables le long de la RD 710, application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :**

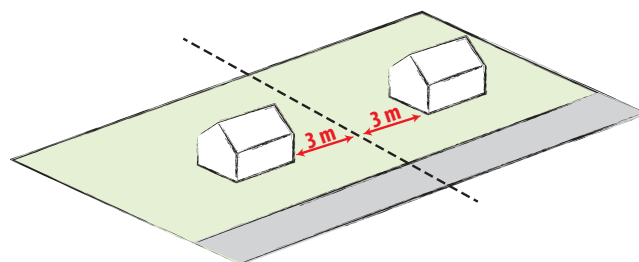
Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 710 (en dehors des parties urbanisées).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées **soit le long des limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 3 m (cf. fig. 2).**



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

Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

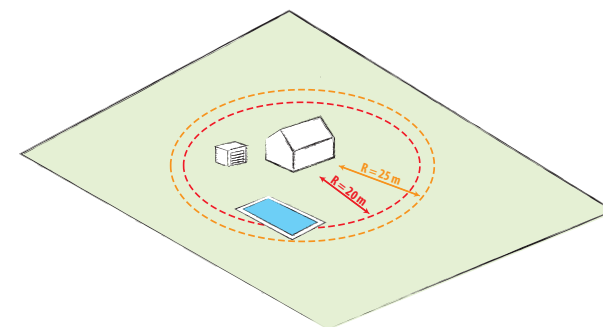
## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées :

- à 8 m au moins, les unes des autres, si l'un des murs en vis-à-vis possède des ouvertures de pièces habitables.
- à 4 m au moins, les unes des autres, dans les autres cas.

**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 N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~Sans objet.~~

#### **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 :**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

**Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % 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 m<sup>2</sup>.**

**L'emprise au sol minimum d'un bâti-**

**ment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.**

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m<sup>2</sup>, 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).

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

#### **1 - Constructions :**

La hauteur des constructions doit être composée en harmonie avec l'environnement naturel et le bâti existant.

~~Sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë, La hauteur des annexes et des extensions~~ **constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures.**

#### **2 - Extensions des constructions d'habitation existantes :**

La hauteur des extensions des constructions **d'habitations existantes** ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre **à l'exception de la création d'un étage et**

**dans le respect de la qualité paysagère.**

#### **3 - Bâtiments annexes aux habitations existantes :**

**Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).**

**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 être égale à 3,50 mètres en limite séparative.**

#### **4 - Autres cas :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de ~~la~~ **ces** règles **précédente** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur situation, leur



architecture, leurs dimensions, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs de matériaux) que pour les toitures.

Les annexes **et extensions** des habitations, telles que garages, ateliers... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les références à des modèles extra régionaux (néo provençaux, isba...) sont interdites.

Les constructions en bois sont par ailleurs autorisées.

Sont interdits les bardages en matériaux brillants de toute nature.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **Couvertures :**

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins, les tuiles en usage dans la région (tuiles romanes, canal et similaires).

### **Clôtures :**

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Ainsi, les clôtures traditionnelles ou les haies vives d'essences locales seront privilégiées. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

## **ARTICLE N 12- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation de la zone.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Outre les haies paysagères ou les espaces boisés répertoriés sur les plans, les espaces

libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

Des rideaux de végétations doivent être plantés pour masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations énoncées ci-dessus, les essences locales sont imposées.

Les haies bocagères à préserver au titre de l'article ~~L.123-1-7~~ **L.123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21** du code de l'urbanisme sont repérées sur une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

## **ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10**

**Non-réglémenté.**  
**Sans objet.**

### 2.3. 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.**

En complément des 2 bâtiments déjà identifiés dans le PLU en vigueur (références cadastrales n°AL114 et n°AO485) comme susceptibles de changer de destination, **une réflexion a été menée par les élus de la commune de Mensignac afin de localiser d'autres bâtiments, sous condition :**

- qu'il s'agisse d'un projet à court terme dans l'attente du PLUi) ;
- que ce changement de destination ne remette pas en cause l'activité agricole ;
- que le bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial ;
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics.

**Un unique bâtiment** supplémentaire a été identifié comme susceptible de changer de destination.

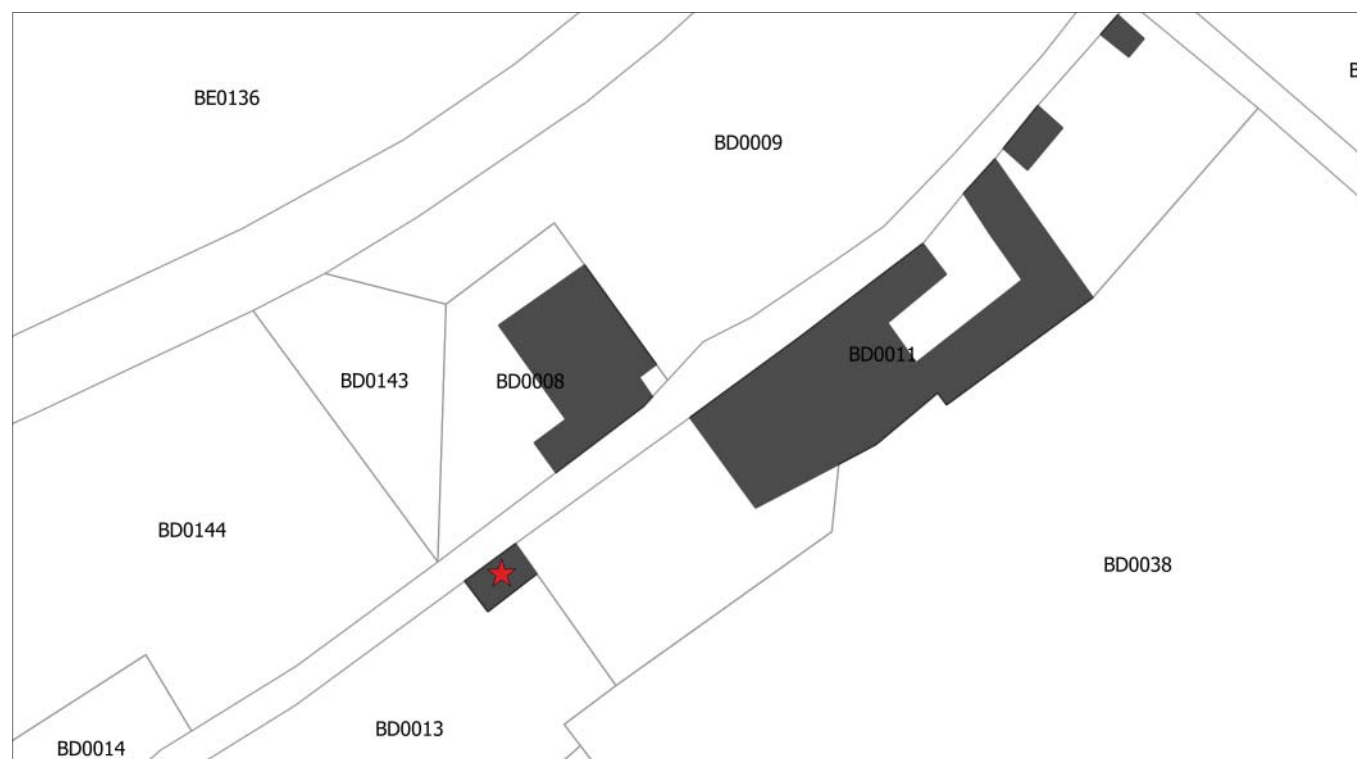
Il s'agit d'une ancienne bâtisse agricole (de type bergerie). Le propriétaire souhaite ré-

habiliter ce bâtiment afin de pouvoir héberger familles et amis lors de courts séjours.

Il est situé sur la parcelle n°BD11 (lieu-dit « Laveyssière ») et est inscrit en zone naturelle du PLU.

*La carte ci-dessous localise ledit bâtiment (étoile rouge).*

*La photo jointe permet également de visualiser ce bâtiment.*



*La CDPENAF du département de la Dordogne a élaboré un document de préconisations à destination des collectivités souhaitant adapter leur règlement aux dispositions de la loi Macron (diffusé en mars 2016).*

*L'ensemble de ces préconisations a été pris en compte dans la présente procédure de modification du PLU : 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.*

### 3.1. 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 condensé des constructions, et donc limitent la consommation d'espaces agricoles ou naturelles jouxtant les sièges d'exploitation agricoles.

### 3.2. 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.

De plus, le fait d'inventorier certains bâtiments comme susceptibles de changer de destination, permet dans une moindre mesure, la possibilité de réhabiliter un bâtiment isolé et en cours de délabrement, ce qui aura nécessairement un impact positif en terme de revalorisation des hameaux historiques et patrimoniaux. 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.

### 3.3. Incidences sur les risques et nuisances.

La sélection du bâtiment situé en zone N 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.

### 3.4. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°6.

La présente procédure de modifica-

tion 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.
- la désignation d'un unique bâtiment susceptible 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 l'enquête publique.**