

---

---

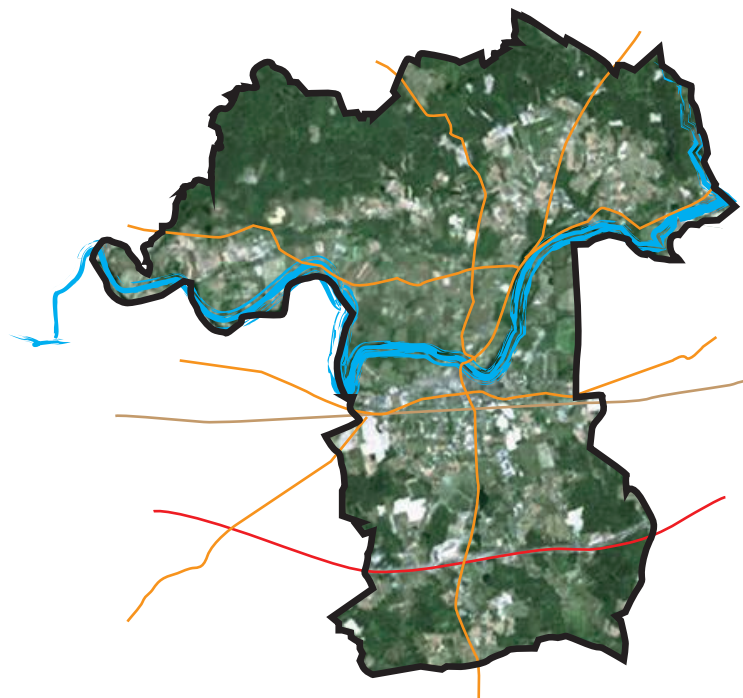
# Commune de Montpon-Ménestérol

## Plan Local d'Urbanisme

---

---

*Modification n°4 - Rapport de présentation*





<b>I. OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°4</b>	<b>_4</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme de Montpon-Ménestérol	_4
1.2. Objectif de la modification n°4 du PLU	_4
1.3. Champs d'application d'une procédure de modification	_4
 <b>II. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION</b>	 <b>_6</b>
2.1. Adaptation du règlement aux dernières lois	_6
2.2. Rappel des textes du Code de l'Urbanisme	_6
2.3. Définition des extensions et des annexes	_7
2.4. Modification du règlement de la zone Agricole	_8
2.5. Modification du règlement de la zone Naturelle	_13
 <b>III. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	 <b>_20</b>
3.1. Incidences sur l'activité agricole	_20
3.2. Incidences sur la qualité paysagère du site	_20
3.3. Incidences sur la biodiversité	_20
3.4. Incidences sur les risques et nuisances	_20
3.5. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°4	_20

## 1.1. Historique du document d'urbanisme de Montpon-Ménestérol

Approuvé par délibération du conseil municipal le 2 Avril 2009, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montpon-Ménestérol a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées :

- Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2010.
- Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 20 septembre 2010.
- Révisions simplifiées n°4 et 5 approuvées le 22 novembre 2012.
- Modification n°2 approuvée le 19 décembre 2013.
- Révision à modalités simplifiées n°6, en cours.
- Modification simplifiée (n°3), en cours.

Parallèlement aux petites procédures en cours, la commune a prescrit la révision générale de son PLU par la délibération n°71/2014, le 25 juin 2014.

## 1.2. Objectif de la modification n°4 du PLU

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi «Macron» introduit la possibilité de constructions d'annexes et d'extensions en zones A ou N des plans locaux d'urbanisme. Mais pour cela, le règlement des zones A et N des PLU doit préciser les conditions de ces constructions et font l'objet d'un avis de la Commission départementale de préservation (CDPENAF).

**C'est ici l'objet de la présente procédure de modification de préciser dans le règlement des zones A et N les conditions de ces constructions.**

## 1.3. 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 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 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 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 du conseil municipal.

### 2.1. Adaptation du règlement aux dernières lois

#### 2.1.1. Loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/2015*) et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que les caractéristiques minimales de terrain dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposés à compter du 25 mars 2014. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation a l'obligation d'écarter ces règles lors de l'instruction de ces demandes, et ce sur le principe de l'article 16-1 de la loi n°2000-31 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

La loi ALUR a également introduit la notion de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant être délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, dans lesquels peuvent être notamment autorisées des constructions.

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

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

#### 2.1.2. Loi LAAF

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

#### 2.1.3. 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 évolutions du bâti existant en zones A et N, en rajoutant aux extensions autorisées par la loi LAAF les annexes sous conditions.

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. L'évolution législative des textes ne remet pas en cause le caractère exceptionnel des STECAL stipulé par la loi ALUR.

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

L'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (*dans sa rédaction au 31/12/2015*) mentionne : « *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 prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

### 2.3. Définition des extensions et des annexes

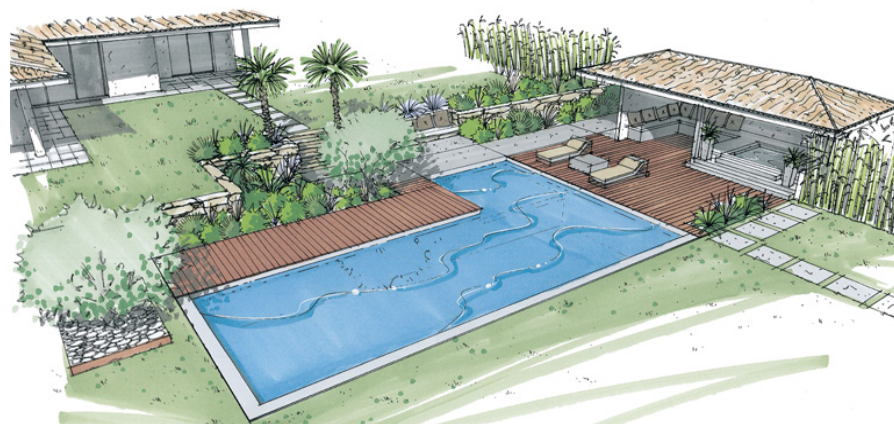
Les **extensions** sont des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Les **annexes** sont des 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, 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'une extension au bâtiment d'habitation*



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

### 2.4. Modification du règlement de la zone Agricole

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

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

##### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

#### RAPPELS

#### **I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

#### **II – Élément à préserver au titre de l'article ~~L.123-1~~, 7° **L.123-1-5 III 2°****

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**III – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles ~~L.311-1 à L.311-5~~) (**articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code**).**

*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.*

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles prévues à l'article A 2.

##### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, ~~en dehors des zones inondables~~, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) 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 **pour la protection de l'environnement (ICPE)**.

b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

~~– Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.~~

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

~~– Les logements saisonniers (gîtes ruraux, ...)~~

~~– Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,~~

~~– Les piscines.~~

**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.**

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

d) ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

e) ~~Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.~~

f) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :

- Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

h) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article ~~L.123-1,7°~~ L.123-1-5 III 2° sans changement de destination.

**En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.**

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 1 – Accès

###### a) Dispositions générales

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

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

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriétaire. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. ~~Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.~~

**Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.**

##### 2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent ~~normalement~~ permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : **la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.**

#### ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

##### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. ~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15,3° alinéa du code de l'urbanisme.~~

~~Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~ **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

##### 2 – Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées



## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, 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 le voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc.) abandonnée ou non, est interdit.

### 3 – Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les 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 ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.~~ **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

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

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

**Sans objet.**

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

Le retrait minimum **et est** de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, ~~paragraphe 3,~~ **c)** lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2, ~~paragraphe 4~~ **c)** à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

### ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

**Les extensions doivent être 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, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres. 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).**

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

### 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 (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

#### 2 – Règle :

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 pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A 8).

Non réglementée dans les autres cas.

### ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Définition :

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

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

#### 2 – Règle :

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure et de superstructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

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

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère. La hauteur au faîtage des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative.

### ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

#### **- Constructions à usage d'habitation (~~sièges d'exploitation, gîtes ruraux, etc.~~) (et leurs extensions et annexes)**

##### a) Façades

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

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

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc des surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

##### b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. – tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

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

### **- Constructions à usage d'activité agricole ou industrielle**

Les bâtiments à usage agricole ainsi que ceux qui à usage industriel sont directement liés au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées aux paragraphes a et b ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiés par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~

Sans objet.



### 2.5. Modification du règlement de la zone Naturelle

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

#### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### ZONZ NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

##### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Cette zone comprend cinq secteurs correspondant à des prescriptions particulières :**

- NL : Secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.
- Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Np : Secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (zone Natura 2000).
- Nca : Secteur réservé aux activités à vocation de carrières
- Nia : Secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies.

***Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.***

#### RAPPELS

**I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **II – Élément à préserver au titre de l'article ~~L.123-1~~<sup>7°</sup> L.123-1-5 III 2°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

**III – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (~~article L.311-1 à L.311-5~~) (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code)**

*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.*

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

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

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

**Dans toute la zone N et ses secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.**

**En secteur Np, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont interdites.**

En secteur Nia, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées, ~~en dehors des zones inondables~~, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

~~a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

- b) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :
  - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
  - A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- d) Les abris pour animaux de moins de 20 mètres carré de Surface Hors Œuvre Brute.
- e) Les aires de stationnement
- f) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte :
  - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
  - L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - Les logements saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
  - Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration.
  - Les piscines.
  - Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, etc.

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

c) 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.**

d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :

- Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

h) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sans changement de destination.

**En secteur NL** sont autorisés uniquement :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, de loisirs et touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci-dessus,
- Les terrains de campings et le stationnement de caravanes.

**En secteur Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R123-8 **L.123-1-5 II 6°** du code de l'urbanisme, **dernier alinéa**, à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**En secteur Np** sont autorisées uniquement :

- ~~Les constructions et équipements d'intérêt collectif.~~ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ~~Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.~~ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- ~~Les abris pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute.~~

**En secteur Nca**, sont uniquement autorisées :

Dès qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- L'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- L'extension des carrières et mine à ciel ouvert existantes,
- La poursuite de l'exploitation des carrières et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'express condition qu'elles soient démontables.

**En secteur inondable de l'Isle** sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

### SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 1 – Accès

###### a) Dispositions générales

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

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

###### b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. ~~Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.~~

**Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.**

##### 2 – Voirie

**Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.**

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

#### 1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. ~~Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15,3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.~~

#### 2 – Assainissement :

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

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### 3 – Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les 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 ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.~~

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

### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres dudit alignement.
- L'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de ladite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liées à la nature de la construction.

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

~~Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.~~

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

Toutefois, pour les travaux d'extension visés en à l'article N 2, paragraphe 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2 c) lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 c) à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

**En secteur Nh uniquement**, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

### ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

Les extensions doivent être 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, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

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

**En secteur Nl, Nh, Nca et Np uniquement**, l'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située en zone N.

#### 1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

#### 2 – Règle :

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 pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N 8).

Non réglementée dans les autres cas.

### ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation (**en zone Nh uniquement**) :

##### a) Définition

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

Sur le plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.



### b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### 2- Extension des constructions bâtiments d'habitation existantes :

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre. La hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

### 3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau. Annexes des bâtiments d'habitation existants :

La hauteur 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 ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative. Elles devront être édifiées sur un seul niveau.

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

### ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Façades :

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

Dans le secteur Nh, de même que dans les cas de création de logements saisonniers :

- Adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- Respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

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

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

#### Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. – tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

**Bâtiments annexes** tels que garages, abris, remises :

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### Clôture :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 1.80 mètres, soit par des haies vives dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.00 mètres, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1.00 mètre surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1.80m.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

### ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATION – ESPACES BOISES CLASSES

#### 1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour quatre places.

Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

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

Les défrichements sont interdits.

**Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme.**

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~

**Sans objet.**

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 par là-même 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.

#### 3.3. Incidences sur la biodiversité

Le PLU en vigueur de la commune de Montpon-Ménestérol a défini une zone Np : secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (zone Natura 2000).

Afin de ne pas porter atteinte à la qualité de ces milieux naturels, la collectivité a précisé dans le nouveau règlement de la **zone Np : les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont interdites.**

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

Il est bien précisé dans le règlement des zones A et N qu'**en secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.**

L'autorisation sous conditions des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ne remet absolument pas en cause le fait que la réglementation du PPRI s'impose, le cas échéant.

#### 3.5. Conclusion sur les incidences de la procédure de modification n°4

La présente procédure de modification du PLU :

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

**On peut en 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.**



---

---

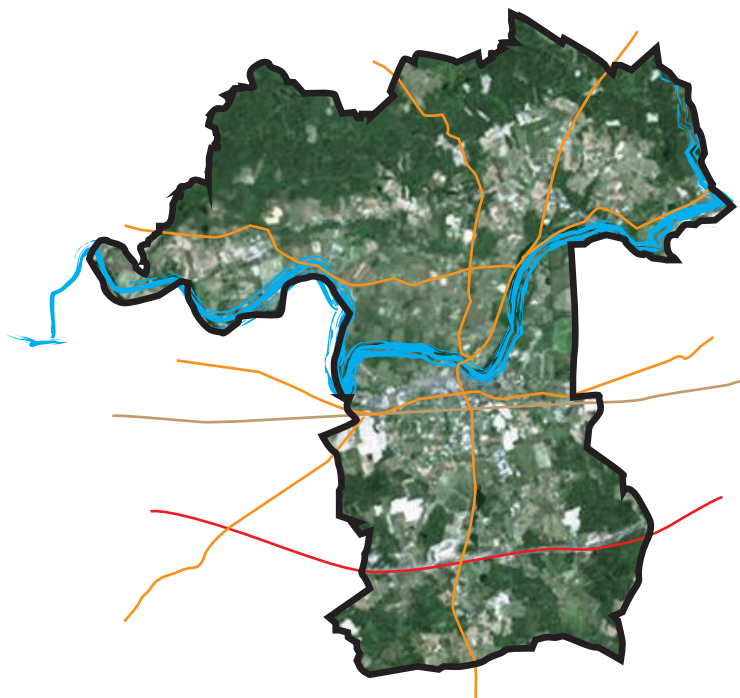
# Commune de Montpon-Ménestérol

## Plan Local d'Urbanisme

---

---

*Modification n°6 - Rapport de présentation*



<b>1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>2</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme de Montpon-Ménestérol.....	2
1.2. Objectifs de la modification n°6 .....	2
1.3. Champs d'application d'une procédure de modification .....	2
 <b>2. PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION .....</b>	 <b>3</b>
2.1. Localisation de la zone considérée .....	3
2.2. Justification des modifications de zonage.....	5
2.3. Extrait du zonage du PLU de 2009 : AVANT modification .....	6
2.4. Proposition de réajustement du zonage du PLU : APRÈS modification .....	7
 <b>3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.....</b>	 <b>8</b>
3.1 Règlement AVANT / APRÈS la procédure de modification n°6.....	8
 <b>4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MODIFICATION .....</b>	 <b>15</b>
4.1. Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées.....	15
4.2. Analyse des incidences de la modification .....	17
4.3. Conclusion sur l'existence ou non d'incidences notables sur l'environnement.....	19

## 1.1 Historique du document d'urbanisme.

Approuvé par délibération du conseil municipal le 2 Avril 2009, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montpon-Ménestérol a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées :

- Modification n°1, transformation d'une zone 1AUc en 2AU (Massias Sud), approuvée le 20/10/2010.
- Modification n°2, transformation d'une zone UB en UL (Le Clédier), approuvé le 19/12/2013.
- Modification simplifiée n°3 permettant le redécoupage d'une zone UY1-a, en deux : UY1-a ET UY1-c, au niveau de la zone d'activité de l'Hyper-Intermarché, en cours.
- Modification n°4 permettant de préciser dans le règlement les conditions de constructions d'annexes et extensions (loi Macron, du 6 Août 2015), en cours.
- Modification n°5, consentant à reclasser le camping de la Cigaline en zone Nl, en cours.
- RS n°1, 2, et 3 approuvées le 02 Septembre 2010.
- RS n°4 et 5 approuvées le 22 Novembre 2012.
- RS n°6, en cours.

Parallèlement à ces procédures, la commune a prescrit la révision générale de son PLU par la délibération n°71/2014, le 25 Juin 2014.

## 1.2 Objectif de la modification n°6.

L'objectif poursuivi par la municipalité à travers la modification n°6 est le remaniement du zonage d'un secteur du PLU. Cette procédure doit,

en effet, permettre le redécoupage de la zone UBgv, au lieu-dit Bagatelle, en deux zones : une zone UBgv destinée à l'accueil des gens du voyage, et, une autre UBmc permettant l'installation d'une maison de culte sur le secteur considéré.

## 1.3 Champs d'application d'une procédure de modification simplifiée.

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 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 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 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 du conseil municipal.



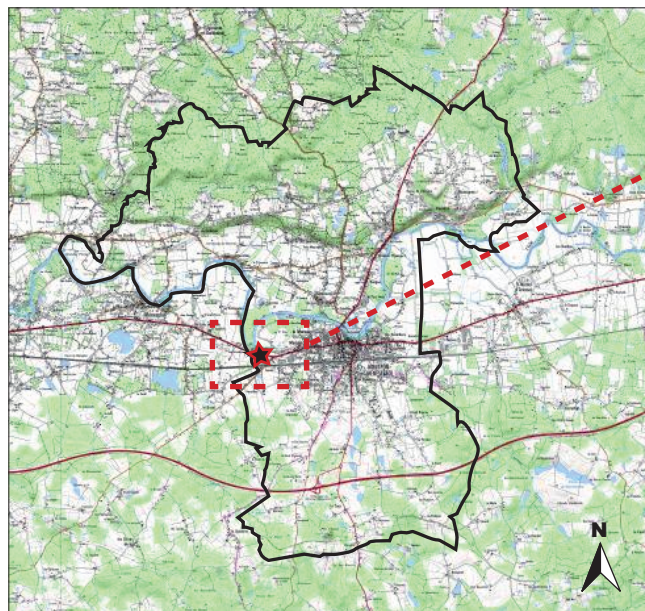
## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

### 2.1 Localisation de la zone considérée.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification est situé à l'interface de la D9, de la rue Pasteur et de la voie ferrée.

Localisée à l'extrême ouest de la commune de Montpon-Ménestérol, en limite avec Ménesplet, et à environ 1,5 km du centre ville, la parcelle soumise à modification est actuellement occupée par une aire d'accueil des gens du voyage de moyen séjour (*voir les photos page suivante*) comprenant 10 emplacements avec sanitaires et 20 emplacements de stationnements de véhicule.

La parcelle concernée par le présent projet de modification est inscrite dans la section cadastrale ZA et numérotée : 0008.



Vue aérienne de la zone considérée



## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

### 2.1 Localisation de la zone considérée.



**Vue 3D de la zone considérée.**  
Source © Google Earth.



**Aire d'accueil des gens du voyage, vue de la RD9.**  
Source © Mairie de Montpon-Ménestérol.



**Zone vierge, destinée à la maison de culte, vue de la RD9.**  
Source © Mairie de Montpon-Ménestérol.

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

### 2.2 Justification des modifications de zonage.

La commune a été saisie d'une proposition d'achat d'un terrain communal près de l'aire d'accueil des gens du voyage par la communauté musulmane, pour y construire un lieu de culte.

Consciente des difficultés rencontrées par cette communauté pour trouver un terrain apte à recevoir un lieu de culte sur son territoire, la commune a décidé d'accéder à cette proposition, ce qui justifie la présente modification du PLU.

Actuellement, la parcelle est classée en zone UBgv du PLU en vigueur.

D'après le chapitre II du règlement du PLU en vigueur, concernant les dispositions applicables à la zone UB, il apparaît que la zone UB est « une zone à vocation principalement résidentielle, moyennement dense, correspondant à l'extension du bourg »

Cette zone comporte deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- la zone UB1 , secteur correspondant à la couronne dense située en périphérie immédiate du coeur de bourg implanté à l'alignement (zone UA).
- **la zone UBgv, secteur correspondant à l'aire d'accueil de moyen séjour des gens du voyage.**

De la même manière qu'un sous-secteur indicé « gv » a été créé dans la zone UB du PLU, permettant l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage et favorisant l'habitat adapté sur le territoire Montponnais ;

Il pourrait être envisagé la création d'un autre sous-secteur indicé « mc », au sein de la zone UB.

Celui-ci permettra dès lors l'implantation d'un complexe culturel.

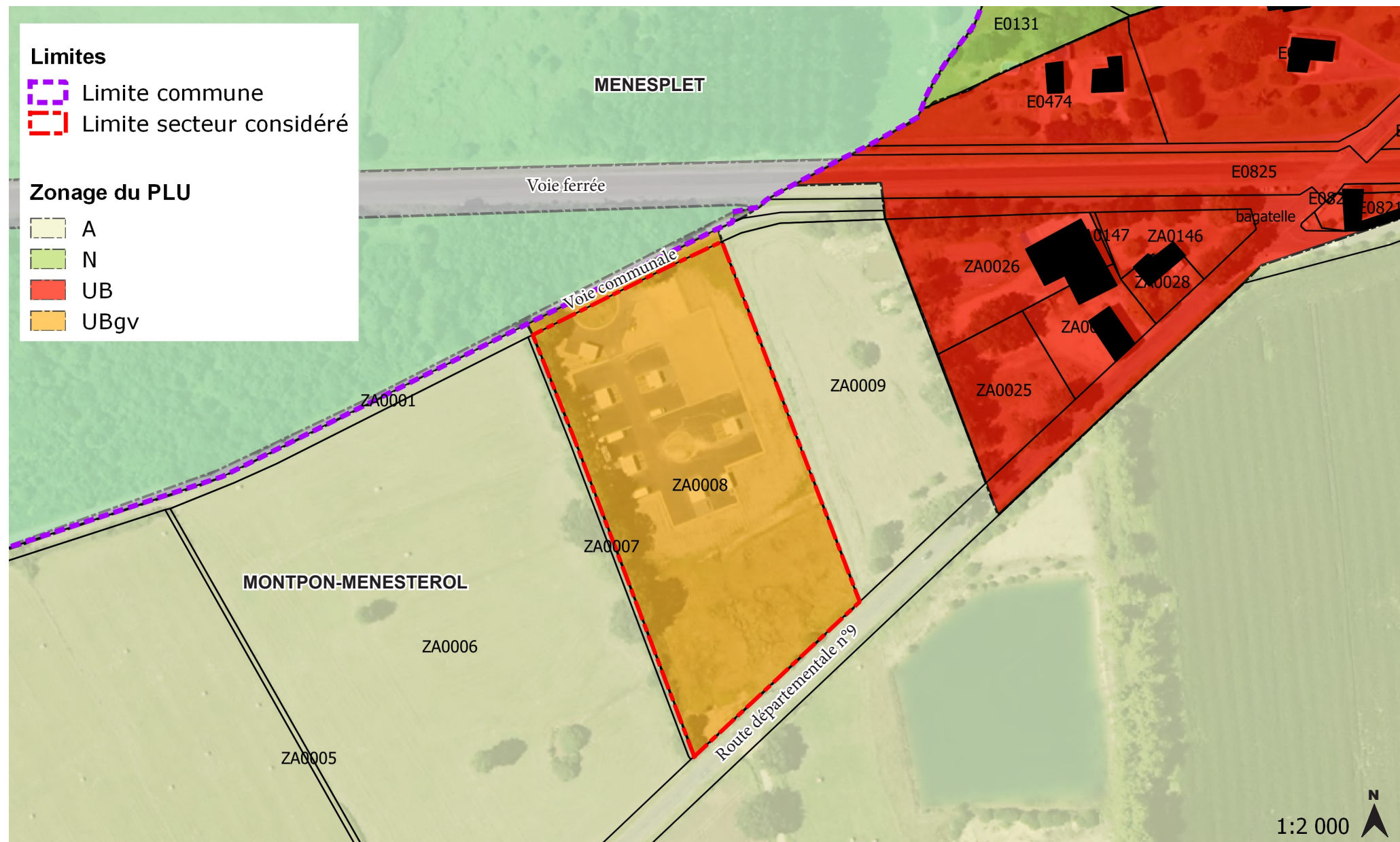
**La réduction de la zone UBgv sur le secteur considéré se fait au profit d'une autre zone UB, indicée UBmc.**

Superficie AVANT.	Superficie APRÈS.
Zone UBgv = 1,36 ha	Zone UBgv = 0,69 ha <b>Zone UBmc = 0,67 ha</b>



## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

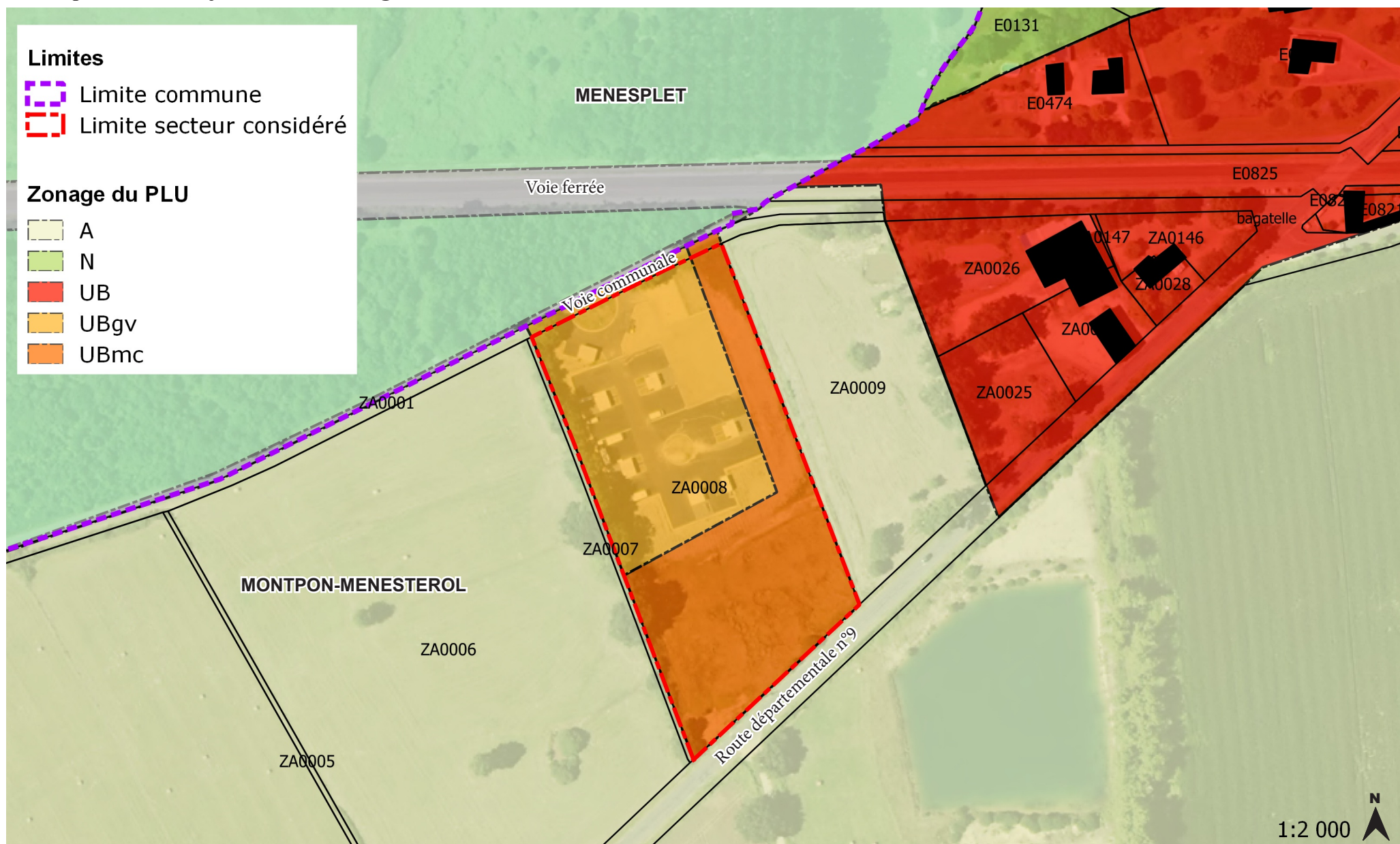
### 2.3 Extrait du zonage du PLU de 2009, AVANT la modification.



N.B : Le contour en pointillé rouge correspond à la limite d'emprise de la zone considérée pour la modification.

## II - PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

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



N.B : Le contour en pointillé rouge correspond à la limite d'emprise de la zone considérée pour la modification.

La zone UBgv, du secteur considéré est redécoupée au profit d'un nouveau secteur indicé UBmc (maison de culte).



# III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

## 3.1 Règlement AVANT / APRÈS de la procédure de modification simplifiée n°6.

### CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB - ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES.

#### Caractère de la zone

**Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg.**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

**Cette zone comporte un secteur UB1 correspondant à la couronne dense située en périphérie immédiate du cœur de bourg implanté à l'alignement (zone UA).**

**Cette zone comporte un secteur UBgv correspondant à l'aire de moyen séjour des gens du voyage.**

**Finalement, cette zone comprend un secteur**

**UBmc correspondant à la maison de culte musulman.**

#### RAPPELS

**I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU.**

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

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

**II- Élément à préserver au titre de l'article ~~L.123-1-7.~~ L.123-1-5 III 2°.**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

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

#### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les constructions à usage : agricole et industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de

l'environnement soumises à autorisation.

c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes, hormis en secteur UBgv.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicule hors d'usage,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

#### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A **DES** CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement.
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

**Par ailleurs, en dehors des zones inondables, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc) pour le voisinage existant à proximité.

### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, **et**, sur la même unité foncière ~~et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de SHOB.~~ ;

**La surface de la construction à usage d'entrepôt est par ailleurs autorisée, à condition qu'elle ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).

d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.

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

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

g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

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

i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article ~~L.123-1, 7<sup>o</sup>~~ **L.123-1-5 III 2<sup>o</sup>**) sans changement de destination.

j) Les antennes d'émission et de réception des si-

gnaux radio-électriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers).

En secteur « UBgv » sont autorisés les aménagements et constructions liées à l'aire **d'accueil** des gens du voyage.

**En secteur « UBmc » sont autorisés les aménagements et constructions liés à la maison de culte.**

**En secteur inondable de l'Isle, sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 7 : servitude d'utilité publique).**

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

#### ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

##### 1 - Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètre de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment di-

mensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

##### 2 - Accès :

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

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PU-

### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

#### BLICS.

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

#### 1 - Eau potable :

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

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

#### 2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

#### Dispositions générales.

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et les ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

**Tout rejet concernant les eaux usées est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal).**

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées **sur vers** des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccor-

dement est alors obligatoire.

#### Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et les installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées **sur vers** des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### Eaux pluviales :

**Les constructions et installations ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.** Les constructeurs doivent, **après confirmation par des études hydrauliques**, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain (**ouvrage de retenue et / ou d'infiltration**) sauf impossibilités techniques. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

#### 3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par bran-

### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

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

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

#### 4 - Ordures ménagères et déchets :

**Elles devront être stockées et évacuées suivant les instructions des services de collecte en conformité avec le Plan Départemental de Gestion des Déchets.**

#### ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.~~  
~~Non réglementée dans les autres cas.~~  
**Sans objet.**

#### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier, ou à créer,
- 5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
- 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

2) Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et **les** ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour les stations services ou pour les stations de lavage des véhicules.

**Dispositions applicables le long de la RD708 : application de l'article ~~L.111-1-4~~ L.111-6 du code de l'urbanisme.**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de ~~soixante-quinze~~ **75** mètres de part et d'autre de l'axe de la RD708.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à au moins **25 m mètres** de l'axe de la RD708 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1) Toute construction peut-être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du

### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Toutefois les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,

- pour les bâtiments et **les** ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

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

#### ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES

#### CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Non réglementée dans les autres cas.

#### ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition :

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

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

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

2 - Règles :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut-être dépassée dans les cas suivants :

- **des pour les** bâtiments et **les** ouvrages liées au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- **des pour les** reconstructions, **des les** exten-

sions ou **des les** aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

#### ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

#### Dispositions générales.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R.111-21~~ **R.111-27** dudit code rappelées ci-après restent applicables : « le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Annexes.

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont for-



### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

mellement interdits.

#### Toitures.

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canals, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à **45 %**.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieur à **120 %**.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toitures sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée, revêtue d'une étanchéité ou bacacier.

Ces caractéristiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

#### Ouvertures.

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme de surface, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

#### Façades.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus les tons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit sont formellement interdits. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

#### Clôtures.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront :

- soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m mètres**,

- soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m mètres**,

- soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m mètre** surplomb d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m mètres**.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

#### ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

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

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

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : **1** place de stationnement par chambre, **1** place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre

### III - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.

**nette** de l'établissement.

- Constructions à usage de salle de spectacle : une place de stationnement pour **3 trois** fauteuils.

- Constructions à usage d'établissements d'enseignement : il sera aménagé une place de stationnement par classe, plus une par emploi administratif et de services, plus une **place** pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement.

- Constructions à usage hospitalier : une place de stationnement pour ~~une place ou~~ une chambre.

**Toutefois :**

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

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

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article ~~L.421-3~~ **L.151-33** du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

#### ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES.

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R.D.6089 doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ **L.113-1** du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 ~~emplacements~~ **places de stationnement**.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront ~~représentées~~ **représenter** au moins 10 m<sup>2</sup> par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant, soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

#### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

#### ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).

~~Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,4.~~

~~En secteur UB1 uniquement : le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,6.~~

~~Toutefois :~~

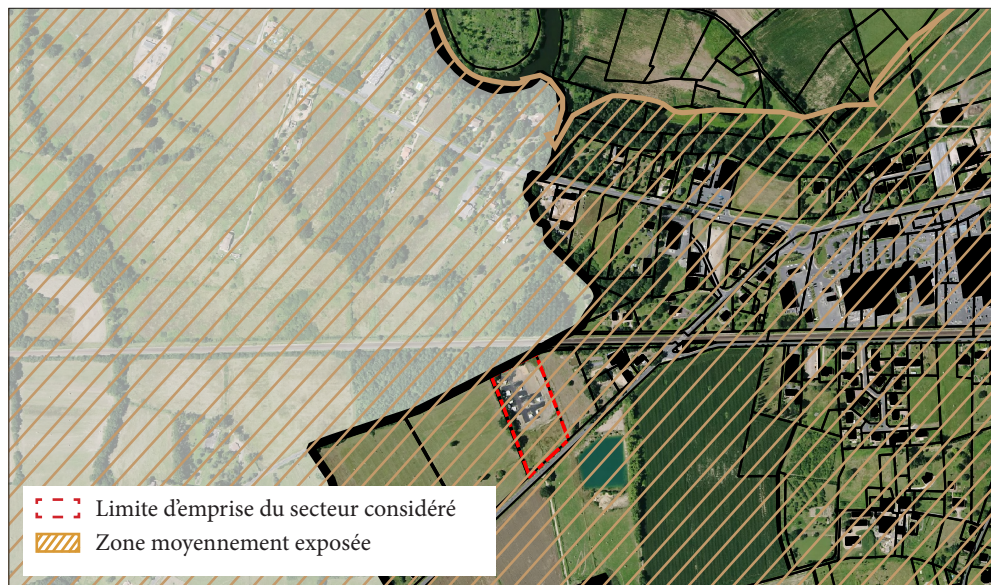
~~— nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors oeuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~

~~— il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.~~

**Sans objet.**

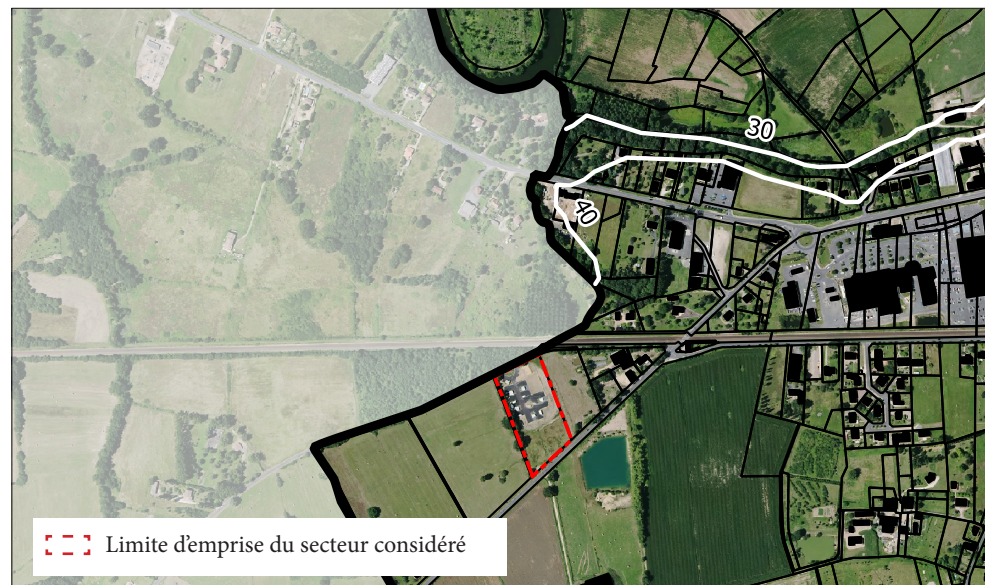


## 4.1 Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées.



1. Zonage du risque Mouvements de terrain – Tassements différentiels

Source © ATD 24



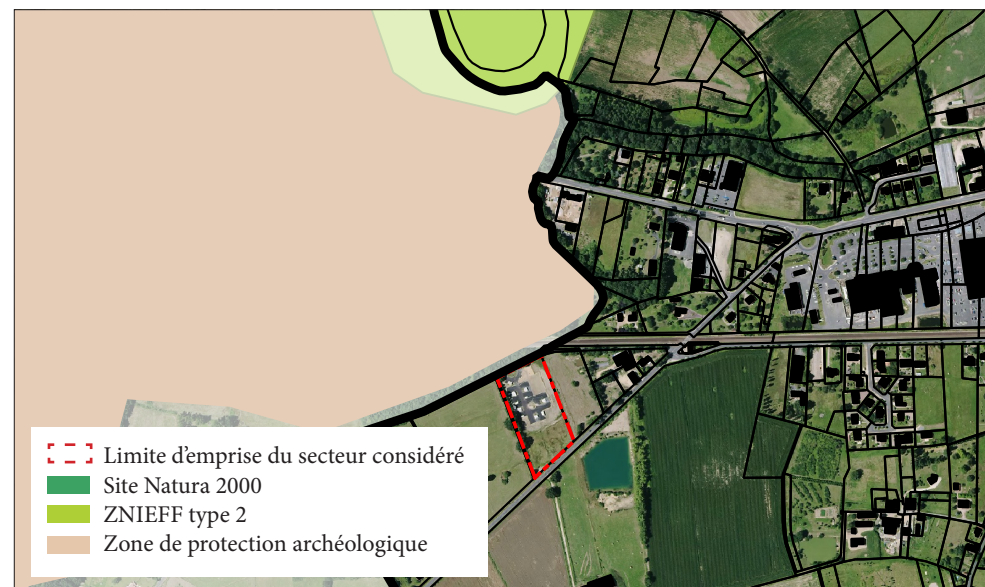
2. Carte présentant les courbes de niveaux du secteur considéré

Source © ATD 24



3. Zonage du risque d'inondation - PPRI

Source © ATD 24

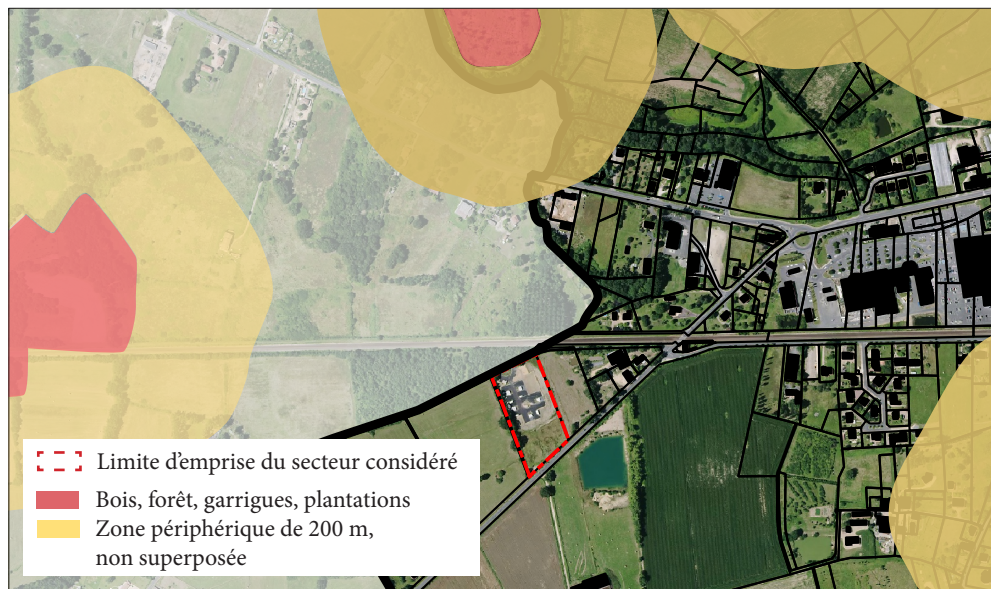


4. Patrimoine naturel et archéologique.

Source © ATD 24



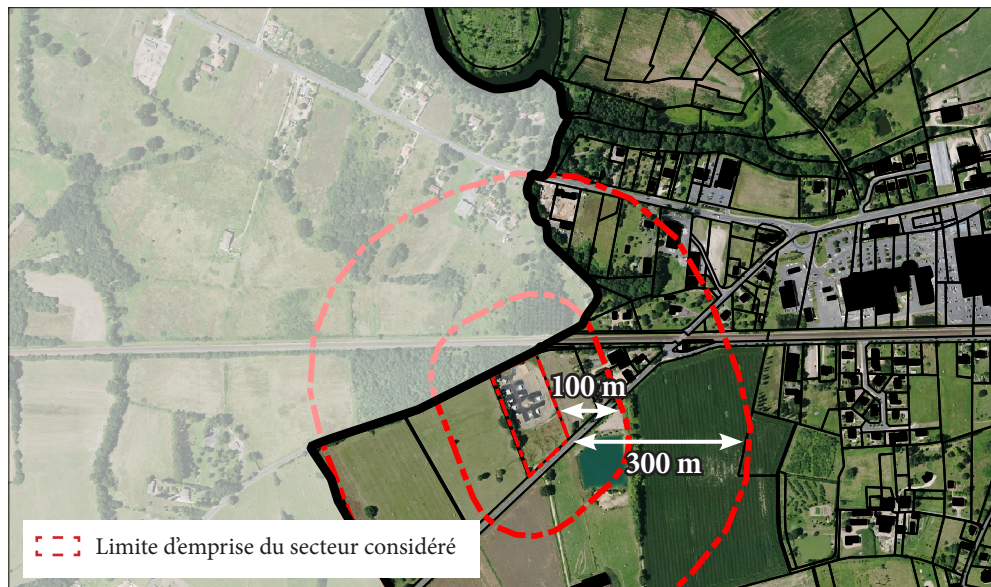
## 4.1 Description des composantes environnementales susceptibles d'être impactées.



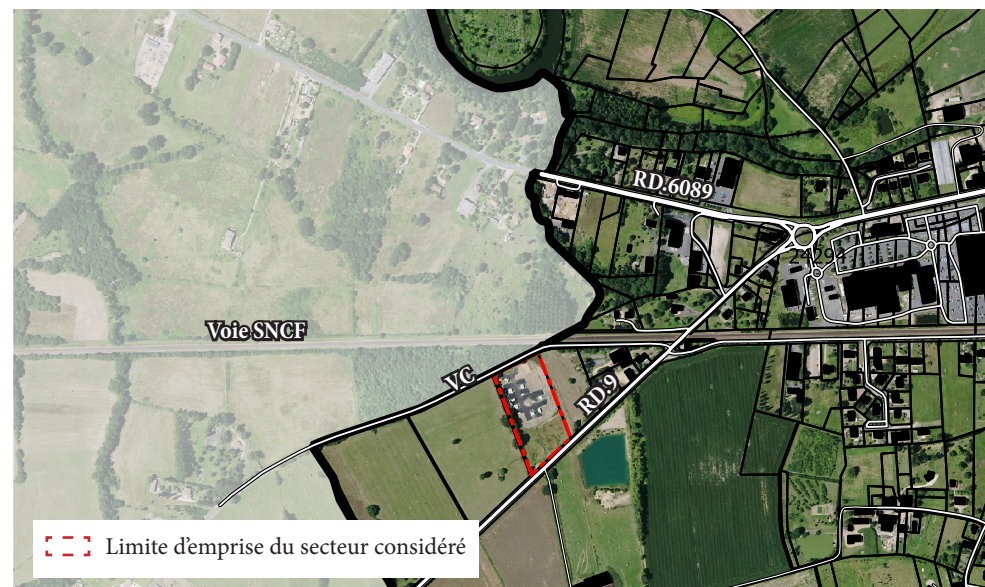
5. Zonage du risque d'incendie feu de forêt  
Source © Cartelie



6. Carte présentant les points d'eau disponible pour la défense incendie  
Source © SDIS 24



7. Environnement bâti du secteur étudié  
Source © DDT 24



8. Réseau routier bordant le secteur étudié  
Source © DDT 24

## 4.2 Analyse des incidences de la modification.

*Rappelons que la zone UBgv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.*

*La modification prévoit le redécoupage et le changement d'une partie de cette zone en UBmc, secteur destiné à l'installation d'une maison de culte musulman.*

*Ce secteur admet des constructions et installations correspondant aux usages cités précédemment seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère actuel de la zone.*

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

### 4.2.1. Composantes physiques et risques afférents.

#### A / Sol et sous-sol (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 aménage-**

**ments (y compris les éventuelles nouvelles plantations) devront, par conséquent, respecter certaines normes et prescriptions particulières** (cf. règlement type argiles), disponibles sur le site gouvernementale à l'adresse suivante :

<http://www.dordogne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Eau-Biodiversite-Risques/Risques-naturels-et-technologiques/Plans-de-prevention-des-risques/Risques-retrait-gonflement-sols-argileux/Reglement-type-argile>.

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

Les futurs projets d'aménagement devront s'adapter à la topographie du terrain (plateau d'une altitude de 40 m environ).

#### C / Cours d'eau (carte 3).

Le secteur étudié se situe dans le bassin versant Isle-Dronne, affluent de la rivière de la Dordogne.

Il est localisé à proximité de la rivière de l'Isle à environ 430 mètres au nord de la parcelle considérée.

**La commune de Montpon-Ménestérol est affectée par un risque d'inondation.**

**Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 13 Juin 2007.**

**Néanmoins, la zone d'étude n'est pas concernée par le zonage du PPRI en vigueur.**

## 4.2.2 Composantes socio-économiques.

### A / Les riverains (carte 7 et 8).

#### > *Trafic induit :*

Cette modification est susceptible d'induire un trafic routier plus important qu'à l'heure actuelle, dans la mesure où la maison de culte est destinée à rassembler des croyants, des religieux, notamment les jours de prières.

#### > *Nuisances sonores :*

Le secteur concerné par la présente modification du PLU est relativement proche des zones d'habitations, notamment sur sa frange Est (moins de 300 m pour les lieux-dits « Bagatelle » et « Brion ») et des zones de commerces au Nord (Hyper-Intermarché notamment).

**Les futures installations liées à la maison de culte, ainsi que le trafic induit pourront, par conséquent, générer des nuisances sonores sur ces secteurs bâtis.**

### B/ Infrastructures et réseaux.

#### > *Voirie et accès (carte 8) :*

L'accès actuel depuis la route départementale n°9 n'est pas remis en cause dans le projet de modification de zonage.

L'accès à la maison de culte pourra se faire soit par



## IV - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES

le Nord au niveau de la voie communale (signification d'une bande UBmc au plan de zonage), ou par le Sud au niveau de la route départementale n°9.

Cette décision sera tranchée et précisée par le gestionnaire des routes au moment du dépôt de permis de construire.

### > *Gestion des eaux :*

Les zones constructibles ont généralement vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants.

Dans ce cadre, il convient de rappeler que :

- Le projet d'implantation d'une maison de culte **devra pas générer de rejet des eaux usées dans les dépendances de la route départementale** (sauf existence d'un réseau de collecte communal).
- **L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluies devront être pensés au vu de la création de ce centre culturel** (ouvrages de retenues et / ou d'infiltration à prévoir dans le projet d'aménagement après confirmation par des études hydrauliques) **afin de ne pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.**

Par ailleurs, la modification de cette zone ne générera aucune incidence en terme de réseau d'eau potable.

### > *Autres réseaux :*

La modification de cette zone ne générera aucune

incidence en terme de réseau électrique et télécommunication.

### 4.2.3 Focus : Schéma Départemental d'aire d'accueil des gens du voyage et sédentarisation.

Le département de la Dordogne est **doté d'un Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage** révisé en 2008.

Il fixe pour une durée de 6 ans environ, la programmation des dispositifs d'accueil des gens du voyage. Ainsi, ce schéma départemental porte sur la période **2012 / 2017 (il est actuellement de nouveau en révision).**

La commune de Montpon-Ménestérol s'est, suite à ce schéma, dotée d'une aire d'accueil de moyen séjour en 2012.

Rappelons que cette aire comprend actuellement 10 emplacements avec sanitaires, et, 20 emplacements destinés aux stationnements des véhicules.

Au-delà des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage, les problématiques liées à la **sédentarisation (ancrage quasi-permanent de familles sur certaines aires d'accueils en Dordogne) croissante des familles est à considérer dans la présente procédure de modification.**

Ainsi la question des modes d'habiter des gens du voyage se pose : comment réfléchir et envisagé l'évolution de ces modes d'habiter, entre le caravanning, et, la sédentarisation vers un habitat adapté...

**En outre, la création d'un centre culturel religieux, sur l'espace destiné et fléché pour les gens du voyage pourrait avoir pour incidence de retirer la possibilité d'admettre d'autres unités d'accueil sur ladite zone, et donc de proposer un habitat adapté, lié à ce phénomène nouveau.**

**La commune de Montpon-Ménestérol, en soumettant ce projet d'édification d'un complexe culturel, sur la zone affectée à l'aire d'accueil des gens du voyage, ôte toutes possibilités d'installations ou d'extension supplémentaire pour les gens du voyage.**

Néanmoins, au vu du niveau d'occupation de l'aire d'accueil des gens du voyage depuis son ouverture (il y a 4 ans) et de la tendance générale à la sédentarisation de cette communauté, la capacité actuelle de l'aire d'accueil paraît suffisante. De plus, les aires d'accueil de court et moyen séjour comme celle de Montpon n'ont pas vocation à recevoir les familles qui se sédentarisent. Il s'agit d'une toute autre démarche avec un habitat adapté.

### 4.2.4 Composantes naturelles, patrimoniales et paysagères.

Le projet de modification se situe en dehors de tout périmètre de protection : monuments historiques, ZNIEFF, site Natura 2000.

**Néanmoins, il jouxte un périmètre de protection archéologique (commune attenante de Ménesplet) : zone de saisine (décret 2004 - 490)**

- De Gaillard à Fontanelles : contexte géologique propice aux occupations préhistoriques et protohistoriques.

C'est pourquoi, durant les installations, constructions, et travaux liés à la maison de culte, des découvertes fortuites sont éventuellement probables.

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

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

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