



COMMUNE DE LAGORCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 25/01/2008

# RAPPORT DE PRESENTATION

---

## PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

---

PLU approuvé le	PLU modification n°1	PLU modification n°2	PLU modification simplifiée n°1
25/01/2008	17/06/2011	17/06/2011	

Prescription modification simplifiée n°1	30/04/2019
Mise à disposition au public	19/08/2019 au 20/09/2019 inclus
Approbation	



# SOMMAIRE

<b>I. Introduction</b>	<b>p.3</b>
<b>II. La procédure de modification simplifiée</b>	<b>p.5</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rappel des textes en vigueur</li><li>• Champ d'application de la modification simplifiée</li><li>• Déroulement de la procédure</li><li>• Composition du dossier</li></ul>	
<b>III. L'objet des modifications envisagées</b>	<b>p.11</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>1. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;</li><li>2. Corriger la liste des bâtiments existants autorisés à changer de destination dans les zones A et N.</li><li>3. Corriger des erreurs matérielles dans le règlement</li></ul>	
<b>IV. Incidences sur les orientations générales du PLU</b>	<b>p.57</b>
<b>V. Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU</b>	<b>p.57</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »</li><li>• Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais</li><li>• Compatibilité avec les projets d'intérêt général</li><li>• Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques</li></ul>	
<b>VI. Incidences sur l'environnement</b>	<b>p.58</b>

# I – Introduction

La commune de LAGORCE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2008. Ce dernier a fait l'objet de deux modifications approuvées le 17/06/2011.

Des difficultés sont apparues dans l'application du règlement : concernant les règles de recul par rapport aux voies (article 6) le règlement a oublié de préciser si les distances demandées étaient fixées à minima. Ce manque de précision peut entraîner des erreurs d'interprétation et une insécurité juridique sur les arrêtés pris par le maire. D'autre part, la commune souhaite harmoniser les règles d'aspect des annexes sur l'ensemble de son territoire pour ne pas créer de situations discriminatoires entre les propriétaires. Puisque cette modification porte, entre autres, sur la rédaction des règles concernant les annexes en zone A et N, la commune souhaite en profiter pour harmoniser ces règles dans les zones U habitées du PLU. Enfin, la modification doit aussi permettre de mettre à jour les références au code de l'urbanisme et de le « toiletter » de notions qui n'ont plus d'existence (SHON, COS....).

Depuis son approbation, des évolutions législatives sont intervenues, permettant d'une part la clarification et la modernisation des documents d'urbanisme (loi ALUR du 24 mars 2014) et d'autre part des possibilités de constructions en zone A et N des règlements pour les extensions et annexes des habitations existantes (loi LAAAF du 13 octobre 2014 et loi MACRON du 6 août 2015) ; le règlement du PLU, antérieur à ces différentes lois, ne prenait pas en compte les dispositions qui doivent encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

En effet, le code de l'urbanisme précise que le règlement doit comporter certaines règles cumulatives :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. »*

Aussi, la commune de LAGORCE a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin de :

1. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;
2. Corriger la liste des bâtiments existants autorisés à changer de destination dans les zones A et N.
3. Corriger des erreurs matérielles dans le règlement

La présente notice est spécifique à la 1ère modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter aux rapports de présentation du PLU approuvé le 25 janvier 2008.

## II – La procédure de modification simplifiée

### II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction
- loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009
- Articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme

### II-2 Champ d'application de la modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne uniquement les dispositions du règlement, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

## II-3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

### La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Président de la CALI prescrivant la modification simplifiée (30 avril 2019) ;
- Délibération du conseil communautaire de la CALI (1<sup>er</sup> juillet 2019) précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public durant 1 mois ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR...) avant sa mise à disposition ;
- Transmission du dossier à la CDPENAF et à l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification durant un mois minimum ;
- Un bilan des observations recueillies est établi ;
- Le Conseil Communautaire délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.

### La mise à disposition du dossier :

Le Conseil Communautaire de la CALI a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois, du **19/08/2019 au 20/09/2019 inclus**;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché en mairie de LAGORCE et au siège de la CALI au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée.

Il sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

- le dossier de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la Communauté d'Agglomération du Libournais seront mis à disposition du public en mairie, 11 lieu-dit Montigaud 33230 LAGORCE ainsi qu'à la CALI, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté, afin que chacun puisse consigner ses observations. Les observations du public pourront être reçues par voie postale – Communauté d'Agglomération du Libournais, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE

## II-4 Composition du dossier

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : le règlement modifié

Pièce n°3 : le zonage modifié





# III – L'objet des modifications envisagées

## III-1 Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N:

Suite à l'entrée en vigueur de la loi LAAAF et de la loi MACRON, la commune souhaite, dans le respect des dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer son règlement écrit pour permettre :

- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Il était distingué dans le PLU, en application de l'article L123-1-5-14° du code de l'urbanisme :

- un **secteur Ns** réservé à l'implantation d'une station d'épuration

L'article L 123-1-5-14°, qui a été abrogé au 1<sup>er</sup> janvier 2016, disposait que : « *dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions 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 code de l'urbanisme permettent désormais d'étendre la possibilité de réaliser des annexes et extensions liées à des habitations existantes sans qu'un sous-secteur, en zone agricole ou naturelle, soit identifié. Cependant, les règles qui doivent encadrer ces constructions sont plus précises qu'auparavant ; Il est fait aujourd'hui application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015/1174 du 23 septembre 2015 :

« *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.* »

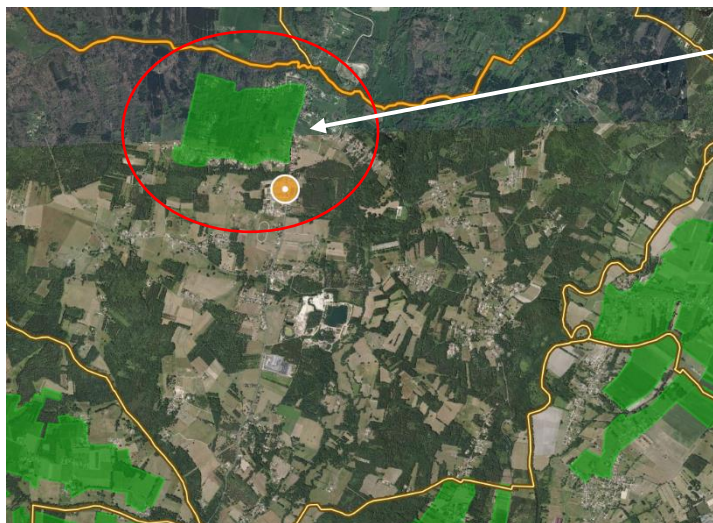
Le règlement actuel ne prévoit pas ces dispositions en zone A. Il permet en zone N les extensions et annexes des habitations existantes mais certaines règles ne sont pas renseignées : aucune règle de densité pour les annexes (article 2), aucune règle d'emprise au sol (article 9) et aucune règle de hauteur pour les annexes (article 10) ; puisqu'il ne remplit pas les critères énoncés, ci-dessus, par le code de l'urbanisme, il est inapplicable. C'est pourquoi il convient de compléter la rédaction du règlement de la zone N et étendre les possibilités en zone A.

Le règlement des zones A et N doit être soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette commission vérifie que le règlement du PLU modifié tient compte des dispositions du code de l'urbanisme et qu'il est compatible avec la doctrine mise en place par la CDPENAF et avec certaines dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT). Il s'agit notamment :

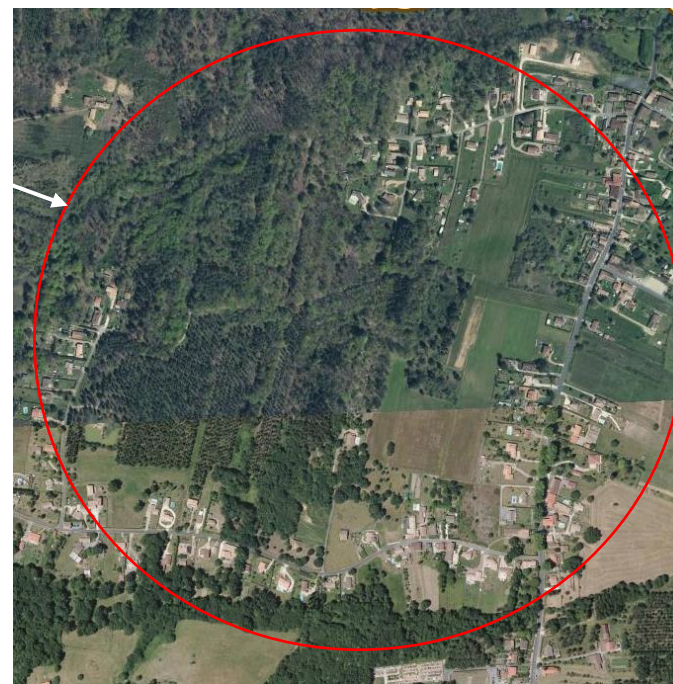
- de fixer des règles d'implantation pour les annexes de type garage, abris de jardin, piscine...la doctrine de la CDPENAF est de limiter la distance entre l'habitation existante et les annexes ; une distance maximale de 20 mètres est préconisée afin d'éviter la dispersion de constructions annexes dans des zones qui doivent préserver leur caractère naturel.
- de fixer, si besoin, des règles pour limiter les conflits d'usage avec les zones agricoles susceptibles de recevoir des traitements phytosanitaires.
- de permettre le changement de destination des bâtiments identifiés, dans les zones A et N.

Concernant les risques sanitaires, notamment au contact de surfaces agricoles plantées en vignes : la commune de LAGORCE est peu concernée par la viticulture. La zone AOC est très limitée, sur le nord de la commune.

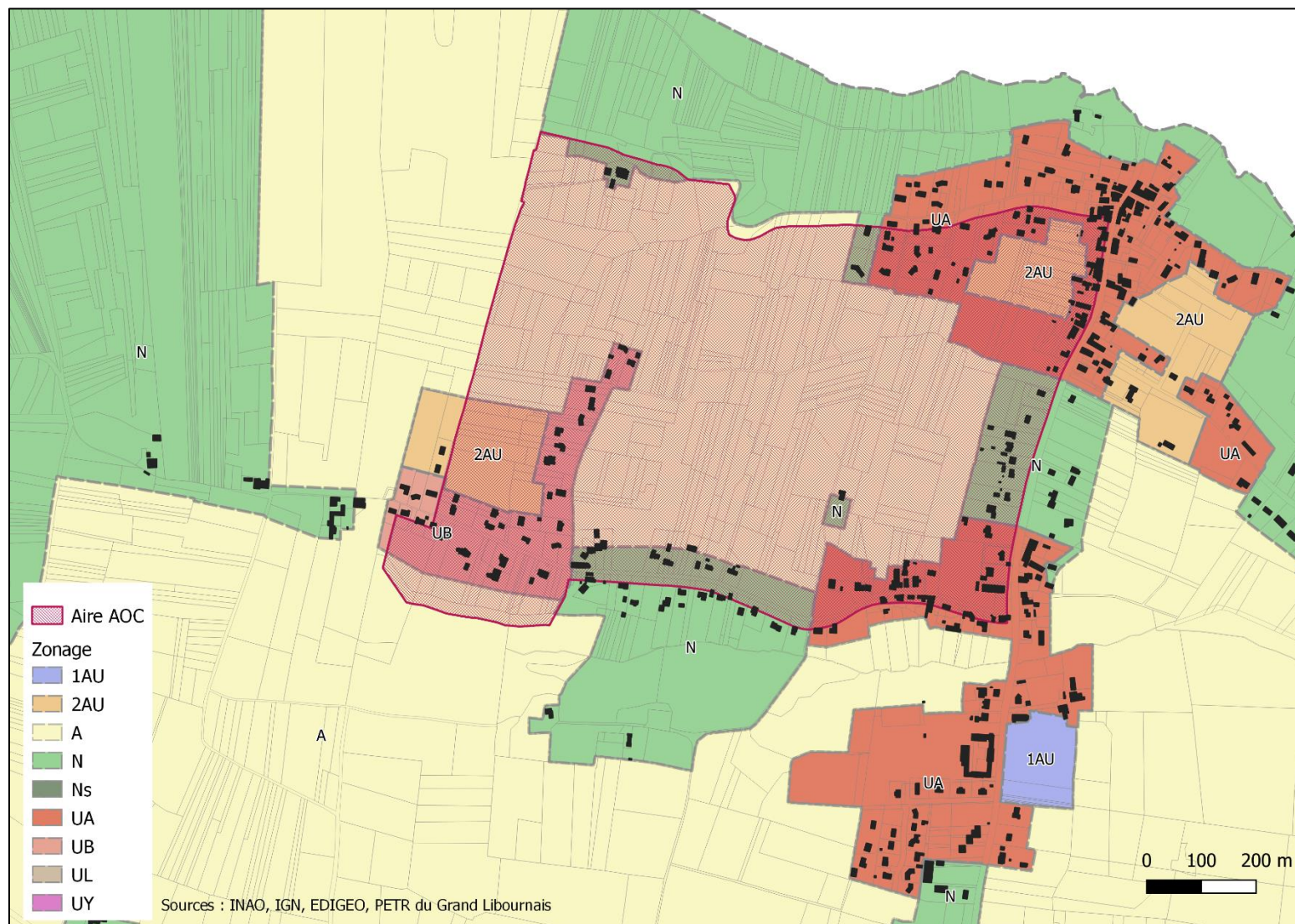
Extrait geoportail des aires AOC :



Aire AOC sur la commune







Etant donné le peu de parcelles habitées, impactées par la zone AOC, en zone N, et l'absence de vignes, aucune disposition contraignante ne sera ajoutée pour la construction des annexes et piscines, en limite des zones agricoles.

## Modifications apportées dans le règlement de la zone N

Règlement actuel zone N	Règlement modifié zone N
<p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N</p> <p><i>Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI).</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ns : Secteur réservé à l'implantation d'une station d'épuration.</li> </ul>	<p>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE N</p> <p><i>Zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.</i></p> <p><i>Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI). Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par deux sites NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ns : Secteur réservé à l'implantation d'une station d'épuration.</li> </ul>
<p>ARTICLE N 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p><i>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.</i></p>	<p>ARTICLE N 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p><i>Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.</i></p>

<p><i>Dans le secteur Ns, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N 2, sont interdites.</i></p>	<p><i>Dans le secteur Ns, les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N 2, sont interdites.</i></p>
<p><b>Justifications</b> : Les caractéristiques de la zone sont complétées afin de faire clairement apparaître les possibilités de construction sur des terrains aujourd'hui occupés par des habitations. L'article 1 reste inchangé. Le secteur Ns est réservé à la station d'épuration. Une mention est ajoutée dans les caractéristiques de la zone N sur les dispositions à prendre pour des projets situés en site NATURA 2000.</p>	
<p><b>ARTICLE N2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.</li> <li>- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> et la surface de plancher hors œuvre nette totale ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Sous réserve d'être étroitement liés à une construction existante et sous réserve que la distance maximale de ces bâtiments par rapport à la construction existante n'excède pas 30 mètres :</li> <li>- les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante,</li> <li>- les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE N2 – <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La restauration et l'aménagement des constructions existantes <del>y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.</del></li> <li>• L'extension des <del>bâtiments</del> habitations existantes, à condition de ne pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup></li> <li>○ 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul>

- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- d) 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 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.
  - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- e) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

**En secteur de carrières uniquement sont autorisés :**

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

- a) L'ouverture de carrières\* et mines à ciel ouvert,
- b) L'extension\* des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes,
- c) La poursuite de l'exploitation des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- d) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.

**En secteur Ns uniquement sont autorisés :**

Les constructions liées et nécessaires à la création d'une station d'épuration.

*(Exemples: maison de 120 m<sup>2</sup> extension possible 60 m<sup>2</sup> ; maison de 200 m<sup>2</sup> extension possible 60 m<sup>2</sup> ; maison de 250 m<sup>2</sup> extension possible 75 m<sup>2</sup> ; maison de 320 m<sup>2</sup> extension de 80 m<sup>2</sup> maxi)*

~~La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> et la surface de plancher hors oeuvre nette totale ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.~~

- Sous réserve d'être étroitement liés à une **construction habitation** existante et sous réserve que la distance maximale de ces **bâtiments constructions** par rapport à **la construction l'habitation** existante n'excède pas **30 20** mètres (en tout ou partie) :
- les bâtiments annexes **des constructions existantes**, tels que garages, remises, abris **lorsqu'ils constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante**, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes par unité foncière.
- les piscines **lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante** dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m<sup>2</sup> maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

c) Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.



2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (*joint pour partie en annexe\* du présent dossier*).

d) 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 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.
- Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation. Des distances différentes à la distance de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

~~— les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.~~

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

**En secteur de carrières uniquement sont autorisés :**

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

- a) L'ouverture de carrières\* et mines à ciel ouvert,
- b) L'extension\* des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes,
- c) La poursuite de l'exploitation des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,



	<p>d) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.</p> <p><b>En secteur Ns uniquement sont autorisés :</b> Les constructions liées et nécessaires à la création d'une station d'épuration.</p> <p><b>2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (<i>joint pour partie en annexe* du présent dossier</i>).</b></p>
<p><b>Justifications :</b> la réécriture de l'article 2 sert à intégrer les dispositions des lois MACRON et LAAAF afin de préciser les conditions d'acceptation dans cette zone des extensions, annexes et piscines liées à l'habitation existante ; l'article 2 encadre notamment la densité de ces constructions en limitant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher (extensions) et le nombre de m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que la quantité (annexes, piscine). La zone d'implantation a été réduite à 20 mètres depuis l'habitation pour se conformer à la doctrine de la CDPENAF mais aussi pour répondre à des questions de fonctionnalité (une annexe est davantage fonctionnelle si elle est située à proximité de l'habitation) et pour limiter les impacts sur les espaces naturels environnants. De même, alors que le règlement parlait de « constructions existantes », il est ici question de « <u>d'habitations existantes</u> » tel qu'il est écrit à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour les piscines, les demandes reçues en mairie ne dépassent jamais des dimensions de bassin de 6x12 mètres ; la limite a donc été fixée à 72 m<sup>2</sup> de bassin. Pour les annexes, la commune a constaté que les demandes concernaient en priorité des garages double (besoin de 2 voitures dans ce type de commune rurale), des locaux techniques de piscine, des abris de jardin (tondeuse et outils de jardinage) et des cuisines d'été. La surface cumulée de ces annexes peut vite atteindre les 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Les surfaces déjà existantes (annexes, piscine) seront prises en compte dans le calcul des possibilités de construire : par exemple, si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Concernant le changement de destination, la commune a examiné les bâtiments susceptibles d'être concernés et aucun bâtiment n'a été identifié en zone N sur le document graphique du règlement.</p>	

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17 et à l'axe de la RD 910 (dans les espaces urbanisés),
- **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement\* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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 présent P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

*Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :

- **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17 et à l'axe de la RD 910 (dans les espaces urbanisés),
- **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement\* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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 présent P.L.U., **sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.**
- pour les bâtiments et ouvrages liés au 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 annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.**

**Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.**

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

*Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.*

<p><i>Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.</i></p>	<p><i>Cette interdiction ne s'applique pas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public .</li> <li>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</li> </ul> <p><i>Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.</i></p>
<p><b>Justifications</b> : Les annexes et piscines liées aux habitations existantes doivent respecter les règles de recul communes aux constructions à usage d'habitation. L'article N 6 est donc inchangé.</p>	
<p><b>ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à <b>3 mètres</b>.</p> <p>Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.</p>	<p><b>ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><del>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</del></p> <p><del>Dans le cas contraire,</del></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point <del>de la</del> d'une construction au point le plus proche d'une limite <del>séparative sur laquelle il n'est pas implanté</del>, doit être au moins égale à <b>3 mètres</b>.</p> <p><del>Cette règle s'applique également aux piscines.</del></p> <p><del>L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.</del></p> <p>Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour <b>les annexes</b></p>

des habitations existantes, les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

**Justifications** : La règle a été modifiée pour tenir compte du contexte communal et de l'implantation générale des constructions. Une distance minimale vis-à-vis des limites séparatives est donc requise, compte-tenu de la superficie généreuse des terrains en zone N. Cependant, seules les annexes à une habitation existante pourront s'implanter en limite séparative (garage ou abri de jardin en particulier). Une précision est apportée concernant les règles d'implantation des piscines. Les parcelles construites dans la zone N bénéficient en règle générale d'une grande superficie et une distance minimale pour les piscines est donc tout à fait envisageable, voir souhaitée. Une dérogation est cependant permise dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle.

Illustration de la règle pour les annexes

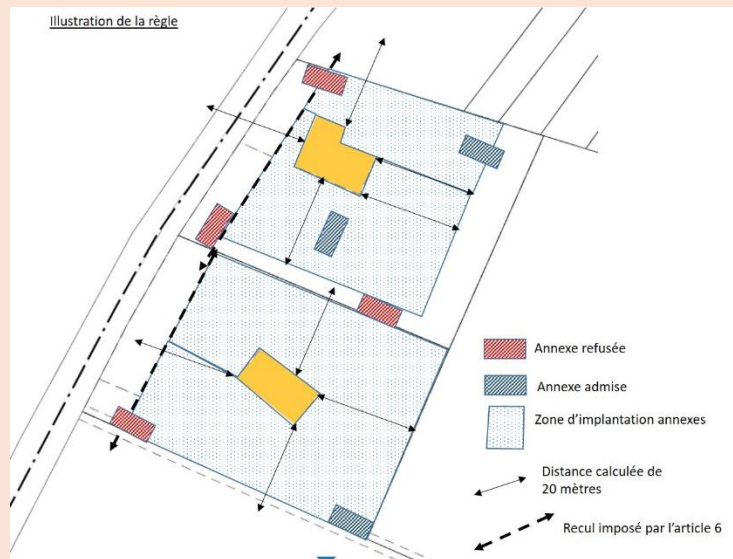
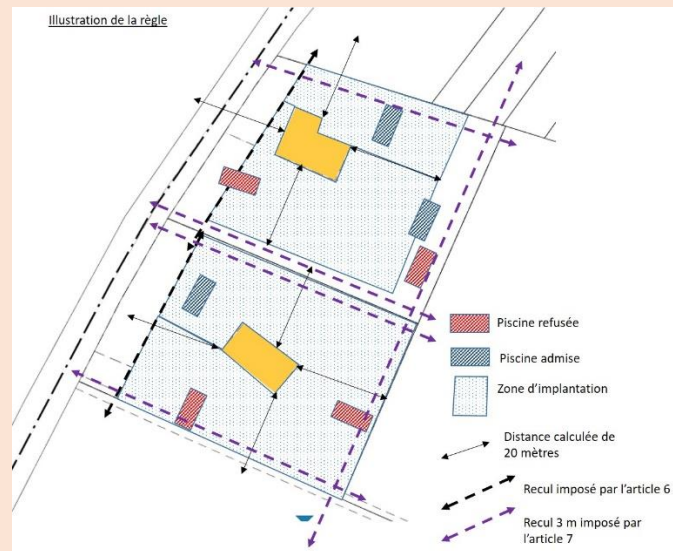


Illustration de la règle pour les piscines :



#### ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 910, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **3 mètres** ni supérieure à **6 mètres**.

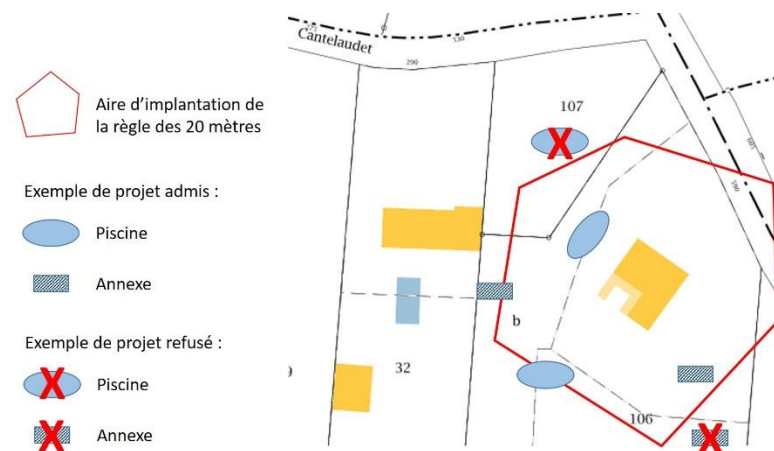
#### ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 910, la distance entre deux **bâtiments constructions** non contiguës ne peut être inférieure à **3 mètres** ni supérieure à **6 mètres**.

Ailleurs, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ailleurs, la distance entre deux ~~bâtiments~~ constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres à l'exception des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation qui doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

Illustration de la règle



**Justifications** : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une zone d'implantation pour les constructions annexes et les piscines ; c'est pourquoi une règle est ajoutée à l'article 8 afin d'éviter le mitage de grandes parcelles par des constructions annexes. Cependant, aucune distance minimale n'est imposée pour ne pas contraindre davantage les propriétaires concernés.

#### ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

#### ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

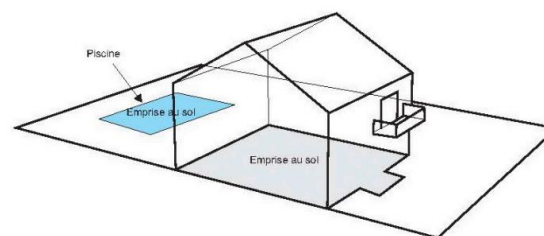
~~Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.~~

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

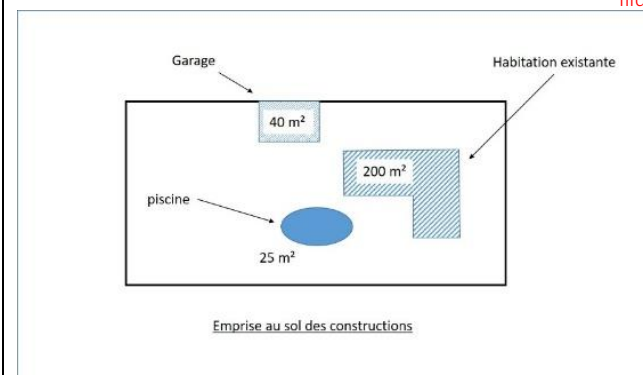
- 100 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Illustrations de l'emprise au sol



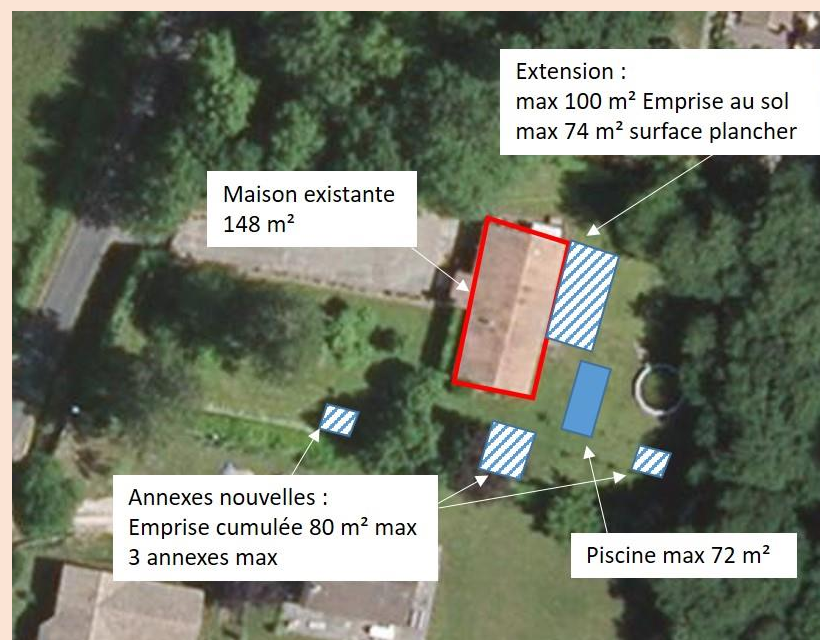
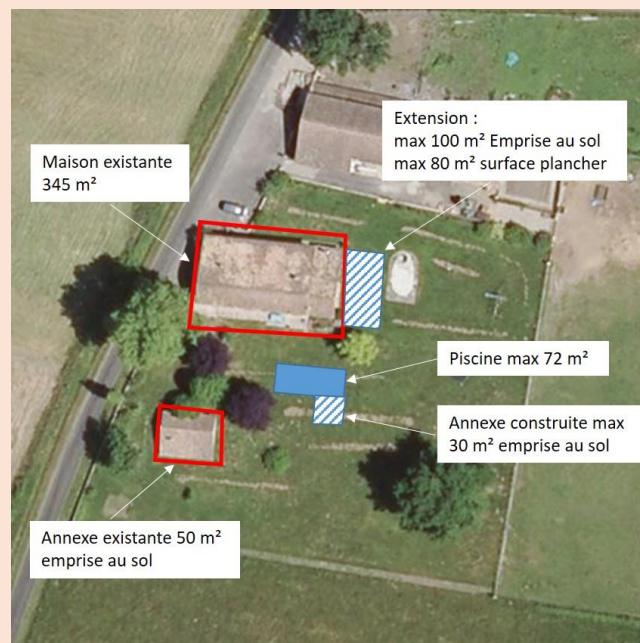


**Justifications** : En appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une notion d'emprise au sol pour les constructions annexes, les piscines et extensions des maisons d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU ; c'est pourquoi des règles ont été ajoutées à l'article 9 ; il convient alors de préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent y déroger.

Une emprise au sol maximale est fixée ici pour les annexes de type garage ou abri de jardin : cette emprise maximale s'applique sur l'addition des surfaces construites. Les justifications de ces surfaces sont les mêmes que celles développées à l'article 2. L'emprise au sol max de 80 m<sup>2</sup> est au dessus des préconisations de la CDPENAF mais tient compte des annexes existantes. Par exemple si le terrain comporte déjà un garage de 40 m<sup>2</sup>, il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des extensions est de 100 m<sup>2</sup> pour prendre en compte des demandes de type « pergola », « terrasse couverte » dans la continuité de l'habitation, ne constituant pas de surface de plancher mais bien de l'emprise au sol. Il est précisé pour les piscines que l'emprise au sol est uniquement constituée par le bassin.

Illustration des possibilités en zone N (exemples)



## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

*La hauteur des constructions 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.*

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 8 m sur l'ensemble de la zone.

Toutefois, cette hauteur\* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement\* 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,
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur\* construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

*La hauteur des constructions 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.*

La hauteur\* des constructions ne peut excéder 8 m sur l'ensemble de la zone.

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50.

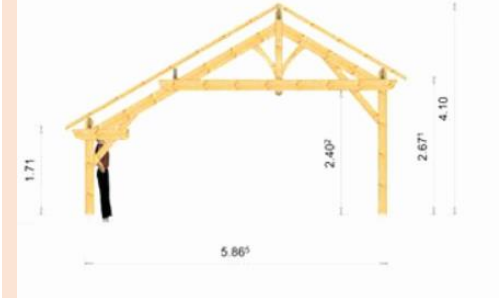
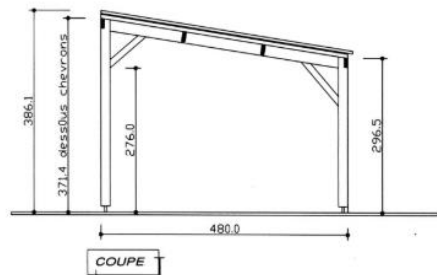
Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Toutefois, cette hauteur\* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement\* 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,
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur\* construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.
- Pour les constructions d'ouvrages techniques, de service public ou d'intérêt collectif.

**Justifications** : les formes de couverture de piscine ne permettant pas toujours d'apprécier une hauteur à l'égout du toit, il est proposé de ne pas fixer de règle pour ce type de construction. La hauteur des annexes a été précisée avec une hauteur permettant notamment des projets de type abri pour camping-car ; en effet, l'ancien règlement permettait, même pour des annexes, une hauteur de 8 mètres, ce qui n'était pas adapté à ce type de construction.





exemples abri camping-car

#### ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

##### Façades :

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

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, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : gris, ocres jaunes ou bruns.

##### Toitures :

#### ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.~~

##### 1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont notamment interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.

La pente des toitures ne peut excéder 40%.

La pente de toiture des annexes\* doit être la même que celle de la construction principale.

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

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

**2-Façades :**

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, **notamment dans le cas d'extension ou surélévation.**

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. **Les couleurs préconisées sont les gris, ocres jaunes ou bruns. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : gris, ocres jaunes ou bruns.**

**Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.**

**3-Toitures :**

La pente des toitures ne peut excéder 40%.

~~La pente de toiture des annexes\* doit être la même que celle de la construction principale.~~

**4- Dispositions concernant les annexes\* tels que garages, abris, remises :**

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

~~Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux~~

	<p>préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.</p> <p>Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.</p> <p>Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.</p> <p><b><u>5- Constructions ou installations en site Natura 2000</u></b></p> <p>L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.</p>
<p><b><u>Justifications</u></b> : la commune a souhaité apporter des précisions sur l'aspect extérieur des constructions, notamment dans le cas des extensions et pour la construction des bâtiments annexes. Contraindre les annexes aux mêmes règles que les constructions principales pouvait être contraignant, notamment pour des annexes de type « abri de jardin » en bois, de faible surface ; il a été choisi d'opter pour des règles précisant ce qui est interdit et l'esprit dans lequel doivent s'insérer ces bâtiments, en recherchant essentiellement une harmonie avec l'existant et une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Des dispositions ont été ajoutées pour les bâtiments situés dans un site Natura 2000 afin de limiter l'impact sur ce site.</p>	

## Modifications apportées dans le règlement du PLU zone A

Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
<p>CARACTERE DE LA ZONE A</p> <p><i>Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.</i></p> <p><i>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI).</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).</i></p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE A</p> <p><i>Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.</i></p> <p><i>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.</i></p> <p><i>Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée à la Dronne (PPRI). Les terrains concernés par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation peuvent se voir imposer une constructibilité limitée.</i></p> <p><i>Cette zone est en partie concernée par deux sites NATURA 2000. Un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L 414-4 du Code de l'Environnement (art. R 431-16 du CU) pourra être exigé en fonction de la nature du projet.</i></p> <p><i>Cette zone comprend un secteur de carrières (graves minières).</i></p>
<p><b>Justifications</b> : Les caractéristiques de la zone sont complétées afin de faire clairement apparaître les possibilités de construction sur des terrains aujourd'hui occupés par des habitations.</p> <p>Une mention est ajoutée dans les caractéristiques de la zone A sur les dispositions à prendre pour des projets situés en site NATURA 2000.</p>	

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Le changement de destination des bâtiments repérés au plan au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

**En secteur de carrières uniquement sont autorisés :**

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

- a) l'ouverture de carrières\* et mines à ciel ouvert,
- b) l'extension\* des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes,
- c) la poursuite de l'exploitation des carrières\* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- d) les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.

2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (*joint pour partie en annexe\* du présent dossier*).

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, ~~à condition de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage :~~

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

b) ~~Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.~~

c) ~~Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.~~

d) ~~Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.~~

~~Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.~~

	<p>Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.</p> <p><del>e) Le changement de destination des bâtiments repérés au plan au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.</del></p> <p>e) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50% de la surface de plancher existante pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup></li> <li>○ 30% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul> <p>(Exemples: maison de 120 m<sup>2</sup> extension possible 60 m<sup>2</sup> ; maison de 200 m<sup>2</sup> extension possible 60 m<sup>2</sup> ; maison de 250 m<sup>2</sup> extension possible 75 m<sup>2</sup> ; maison de 320 m<sup>2</sup> extension de 80 m<sup>2</sup> maxi)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m<sup>2</sup> maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes par unité foncière.</li> <li>○ les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul> <p>Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.</p> <p>f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p><b><u>En secteur de carrières uniquement sont autorisés :</u></b>  dès lors qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'ouverture de carrières* et mines à ciel ouvert,</li> <li>b) l'extension* des carrières* et mines à ciel ouvert existantes,</li> <li>c) la poursuite de l'exploitation des carrières* et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,</li> <li>d) les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'expresse condition qu'elles soient démontables.</li> </ul> <p><b>2) En secteur inondable de la Dronne, sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec le règlement du PPRI (<i>joint pour partie en annexe* du présent dossier</i>).</b></p>
<p><b><u>Justifications</u></b> : la réécriture de l'article 2 sert à intégrer les dispositions des lois MACRON et LAAAF afin de préciser les conditions d'acceptation dans cette zone des extensions, annexes et piscines liées à l'habitation existante ; l'article 2 encadre notamment la densité de ces constructions en limitant le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher (extensions) et le nombre de m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que la quantité (annexes, piscine). La zone d'implantation a été réduite à 20 mètres depuis l'habitation pour se rapprocher de la doctrine de la CDPENAF mais aussi pour répondre à des questions de fonctionnalité (une annexe est davantage fonctionnelle si elle est située à proximité de l'habitation) et pour limiter les impacts</p>	

sur les espaces naturels environnants. De même, alors que le règlement parlait de « constructions existantes », il est ici question de « d'habitations existantes » tel qu'il est écrit à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Pour les piscines, les demandes reçues en mairie ne dépassent jamais des dimensions de bassin de 6x12 mètres ; la limite a donc été fixée à 72 m<sup>2</sup> de bassin. Pour les annexes, la commune a constaté que les demandes concernaient en priorité des garages double (besoin de 2 voitures dans ce type de commune rurale), des locaux techniques de piscine, des abris de jardin (tondeuse et outils de jardinage) et des cuisines d'été. La surface cumulée de ces annexes peut vite atteindre les 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les surfaces déjà existantes (annexes, piscine) seront prises en compte dans le calcul des possibilités de construire : par exemple, si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Concernant le changement de destination, la commune a examiné les bâtiments susceptibles d'être concernés et aucun bâtiment n'a été identifié en zone A sur le document graphique du règlement.

Le règlement a été complété avec les nouvelles dispositions des articles L 151-11 et R 151-23 du code de l'urbanisme, sur les bâtiments et activités autorisés en zone A, notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Toutefois, ces possibilités sont encadrées, notamment par l'utilisation des bâtiments existants et des distances à respecter afin de privilégier l'utilisation du bâti agricole existant et d'éviter le mitage.

Enfin, cette zone accueillant des habitations existantes, il était nécessaire de rajouter une disposition autorisant explicitement les clôtures (comme en zone N).

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

Toute construction ou installation permise à l'article A2, balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17,

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

Toute construction ou installation permise à l'article A2, balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD17,



- **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- **5 m** par rapport à l'alignement\* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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 présent P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

*Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

*Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.*

- **10 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **8 mètres** pour les autres constructions, par rapport à l'axe de la RD133,
- **5 m** par rapport à l'alignement\* de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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 présent P.L.U., **sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et la construction existante.**
- pour les bâtiments et ouvrages liés au 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 annexes et piscines des habitations existantes, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route départementale et l'habitation.**

**Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.**

Dispositions applicables le long de la RD910 : application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme :

*Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD910.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

	<p>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <p>Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées 25 m par rapport à l'axe de la RD910 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.</p>
<p><b>Justifications</b> : Les annexes et piscines liées aux habitations existantes doivent respecter les règles de recul communes aux constructions à usage d'habitation. L'article A 6 est donc inchangé.</p>	
<p><b>ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à <b>5 mètres</b>.</p> <p>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 publics et d'intérêt collectif*.</p>	<p><b>ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><del>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</del></p> <p><del>Dans le cas contraire,</del></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point <del>de la</del> d'une construction au point le plus proche d'une limite <del>séparative sur laquelle il n'est pas implanté</del>, doit être au moins égale à <b>5 mètres</b>.</p> <p>Cette règle s'applique également aux piscines.</p> <p>L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.</p> <p>Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour <del>les annexes des habitations existantes</del>, les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.</p>

**Justifications** : La règle a été modifiée pour tenir compte du contexte communal et de l'implantation générale des constructions. Une distance minimale vis-à-vis des limites séparatives est donc requise, compte-tenu de la superficie généreuse des terrains en zone N. Cependant, seules les annexes à une habitation existante pourront s'implanter en limite séparative (garage ou abri de jardin en particulier). Une précision est apportée concernant les règles d'implantation des piscines. Les parcelles construites dans la zone A bénéficient en règle générale d'une grande superficie et une distance minimale pour les piscines est donc tout à fait envisageable, voir souhaitée, surtout si une exploitation agricole se situe à proximité.

Une dérogation est cependant permise dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle.

Illustration de la règle pour les annexes

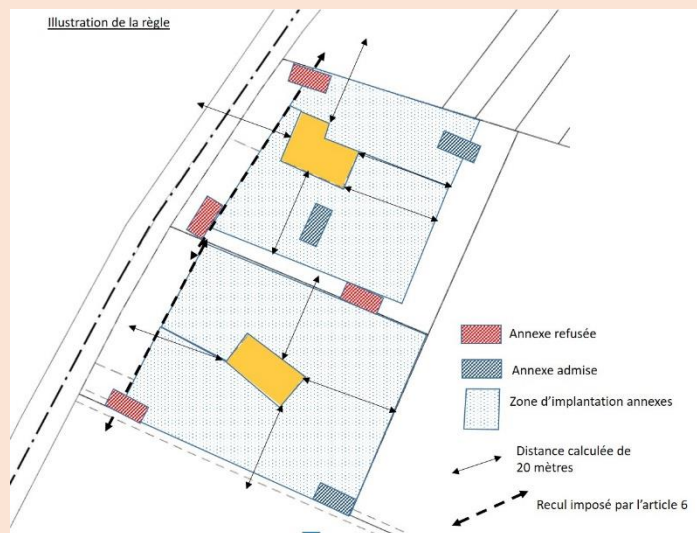
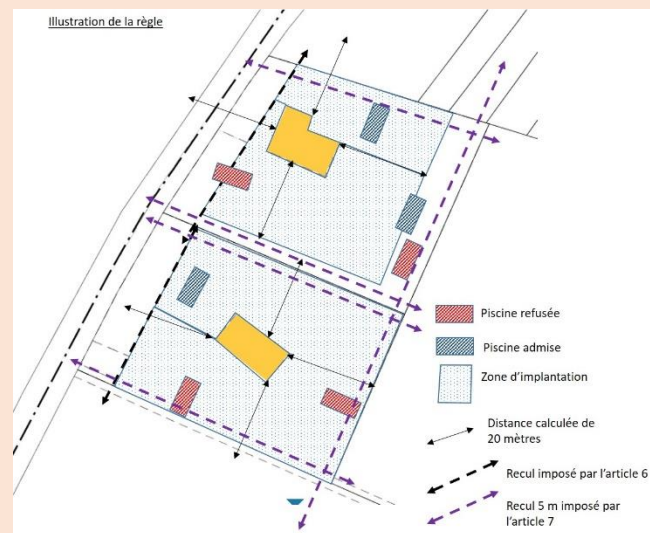


Illustration de la règle pour les piscines :



#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes\* des constructions à usages d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

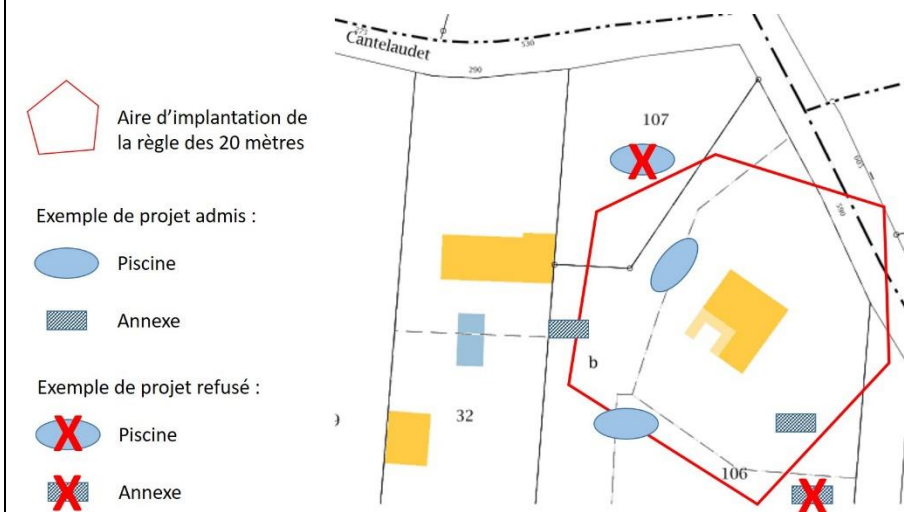
#### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 910, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à **3 mètres** ni supérieure à **6 mètres**.

Ailleurs, la distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 3 mètres à l'exception des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation qui doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

~~Les annexes\* des constructions à usages d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.~~

### Illustration de la règle



**Justifications** : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une zone d'implantation pour les constructions des annexes et les piscines ; c'est pourquoi une règle est ajoutée à l'article 8 afin d'éviter le mitage de grandes parcelles par des constructions annexes. Cependant, aucune distance minimale n'est imposée pour ne pas contraindre davantage les propriétaires concernés. Une harmonisation avec l'article 8 de la zone N a été faite concernant la règle dans la bande des 75 mètres vis-à-vis de la RD 910

## ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

## ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

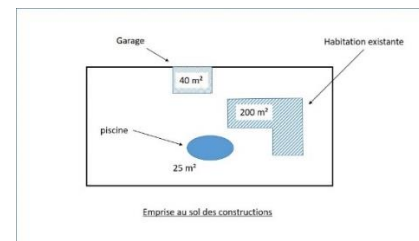
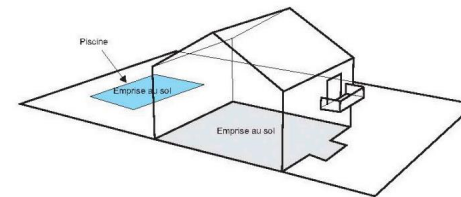
~~Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.~~

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Illustrations de l'emprise au sol

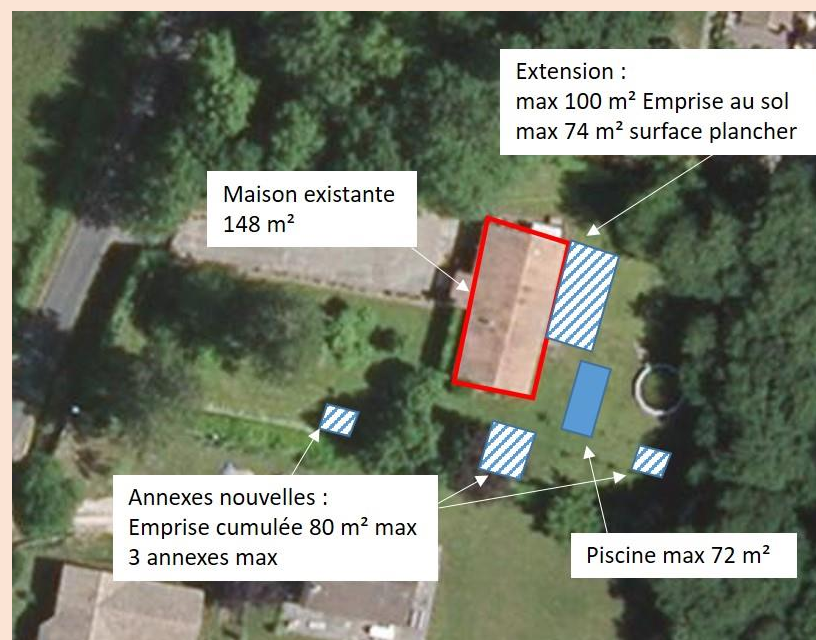
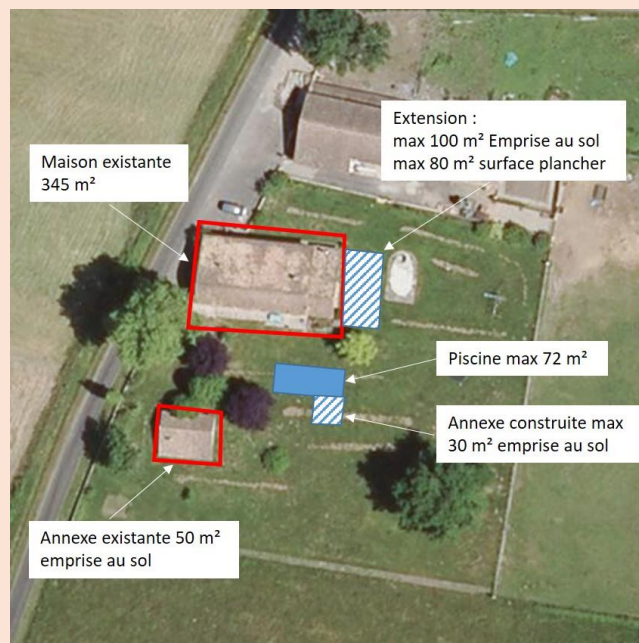
**Justifications** : En appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une notion d'emprise au sol pour les constructions annexes, les piscines et extensions des maisons d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU ; c'est pourquoi des règles ont été ajoutées à l'article 9 ; il convient alors de préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent y déroger.

Une emprise au sol maximale est fixée ici pour les annexes de type garage ou abri de jardin : cette emprise maximale s'applique sur l'addition des surfaces construites. Les justifications de ces surfaces sont les mêmes que celles développées à l'article 2.

L'emprise au sol max de 80 m<sup>2</sup> est au dessus des préconisations de la CDPENAF mais tient compte des annexes existantes. Par exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m<sup>2</sup>, il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des extensions est de 100 m<sup>2</sup> pour prendre en compte des demandes de type « pergola », « terrasse couverte » dans la continuité de l'habitation, ne constituant pas de surface de plancher mais bien de l'emprise au sol. Il est précisé pour les piscines que l'emprise au sol est uniquement constituée par le bassin.

Illustration des possibilités en zone A (exemples)





## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

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

*Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.*

La hauteur\* maximale est fixée à **8 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **15 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Définition :

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

*Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.*

La hauteur\* maximale est fixée à **8 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **15 m** pour les autres bâtiments.

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50.

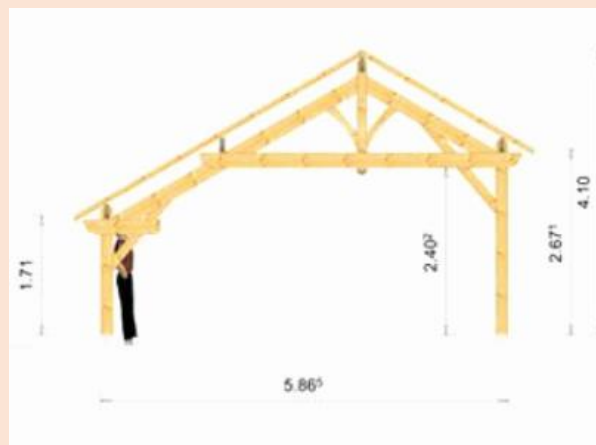
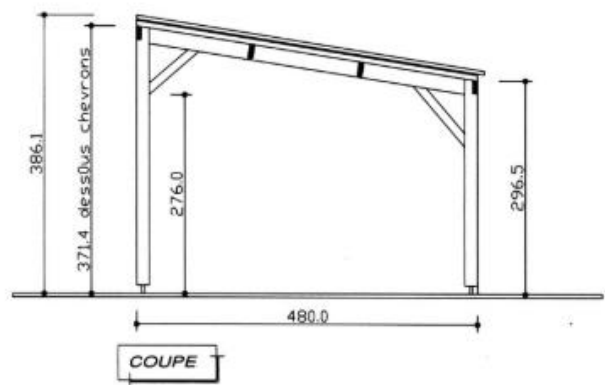
Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Toutefois, cette hauteur\* peut être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement\* 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,
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur\* construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.
- Pour les constructions d'ouvrages techniques, de service public ou d'intérêt collectif.

**Justifications** : les formes de couverture de piscine ne permettant pas toujours d'apprécier une hauteur à l'égout du toit, il est proposé de ne pas fixer de règle pour ce type de construction. La hauteur des annexes a été précisée avec une hauteur permettant notamment des projets de type abri pour camping-car ; en effet, l'ancien règlement permettait, même pour des annexes, une hauteur de 8 mètres, ce qui n'était pas adapté à ce type de construction.

A l'instar de la zone N, des possibilités de dépassement des hauteurs réglementaires sont toutefois permises dans le cas de reconstructions ou extensions de bâtiments, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs observées.



#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

##### **Façades :**

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

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, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : gris, ocres jaunes ou bruns.

#### ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.~~

##### 1 - Dispositions Générales :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.



<p><b>Toitures :</b></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la pente des toitures ne peut excéder 40%,</li> <li>- la pente de toiture des annexes* doit être la même que celle de la construction principale.</li> </ul> <p>Les bâtiments annexes* tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.</p> <p>Pour les bâtiments à usage agricole, ainsi que ceux qui à usage industriel qui sont directement liés au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées aux paragraphes 2 et 3 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.</p>	<p><b><u>2- Façades :</u></b></p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures*.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, <b>notamment dans le cas d'extension ou surélévation.</b></p> <p>L'emploi de papier goudronné est interdit.</p> <p>En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, du blanc pur, des rouges et des roses sur les surfaces extérieures est interdit. <b>Les couleurs préconisées sont gris, ocres jaunes ou bruns. <del>De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant : gris, ocres jaunes ou bruns.</del></b></p> <p><del>Pour les bâtiments à usage agricole, ainsi que ceux qui à usage industriel qui sont directement liés au fonctionnement d'un service public,</del></p> <p><del>Pour les constructions liées au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.</del></p> <p><del>Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.</del></p> <p><b><u>3-Toitures :</u></b></p> <p>Uniquement pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p>La pente des toitures ne peut excéder 40%.</p> <p><del>La pente de toiture des annexes* doit être la même que celle de la construction principale.</del></p> <p><b><u>4-Dispositions concernant les annexes* tels que garages, abris, remises :</u></b></p>
--	--

	<p>Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.</p> <p>Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Dans le cas de façades en bardage métallique ou PVC, le revêtement devra être de couleur foncée.</p> <p>Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.</p> <p><b><u>5- Constructions ou installations en site Natura 2000</u></b></p> <p>L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.</p>
<p><b><u>Justifications</u></b> : la commune a souhaité apporter des précisions sur l'aspect extérieur des constructions, notamment dans le cas des extensions et pour la construction des bâtiments annexes. Contraindre les annexes aux mêmes règles que les constructions principales pouvait être contraignant, notamment pour des annexes de type « abri de jardin » en bois, de faible surface ; il a été choisi d'opter pour des règles précisant ce qui est interdit et l'esprit dans lequel doivent s'insérer ces bâtiments, en recherchant essentiellement une harmonie avec l'existant et une bonne insertion dans l'environnement.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles, le paragraphe dédié dans le règlement de la zone A a été modifié car il n'apportait pas d'éléments qualitatifs supplémentaires par rapport à la rédaction sur les façades et aux dispositions générales.</p> <p>Des dispositions ont été ajoutées pour les bâtiments situés dans un site Natura 2000 afin de limiter l'impact sur ce site.</p>	



Cependant, cet article L 123-3-1 a été abrogé par la loi ALUR :

**Article L123-3-1**

Créé par [Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 15 JORF 3 juillet 2003](#)

Abrogé par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 \(V\)](#)

Dans les zones agricoles le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Aujourd'hui, c'est l'article L 151-11 du code de l'urbanisme qui s'applique :

**Article L151-11**

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41](#)

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU doit se mettre en conformité avec le code de l'urbanisme et pour cela, lister les bâtiments pouvant changer de destination, dresser un fiche les concernant en indiquant quelle sera la future destination et justifier de l'absence d'impact sur les espaces agricoles environnants.

Après un travail de recensement effectué par la commune, **aucun bâtiment ne justifie de changer de destination en zone A**. Les deux bâtiments qui avaient été identifiés n'existent plus, il y a donc lieu de modifier le plan de zonage.

## Zone N

Le PLU approuvé en 2008, autorisait ce changement de destination, en zone N.

**ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) En dehors du secteur inondable de la Dronne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

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

Extrait de l'article N2 du règlement du PLU

Cet article n'est pas conforme au code de l'urbanisme puisqu'il autorise à tous les bâtiments situés en zone N du PLU, de changer de destination. Il est donc illégal et inapplicable.

Il convient donc de modifier sa rédaction afin de le rendre conforme aux dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme et, si besoin, d'identifier sur le plan de zonage les bâtiments qui, en zone N, peuvent changer de destination.

Après un travail de recensement effectué par la commune, **aucun bâtiment ne justifie de changer de destination en zone N.**

### III-3. Corriger des erreurs matérielles dans le règlement :

La présente modification simplifiée va permettre de mettre à jour le règlement en corrigeant les références au code de l'urbanisme qui ont évolué depuis la re-codification du code.

Cette mise à jour est notamment faite au sein du Titre I « DISPOSITIONS GENERALES » : codification des articles du code de l'urbanisme, références au Plan de Prévention des Risques d'Inondation complétées. Mais aussi, des compléments ou précisions apportées dans les annexes, sur les définitions.

Pour exemple :

#### Rédaction actuelle de l'annexe 4 :

##### ***Annexe 4 : Espaces boisés classés***

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements\*.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé\* est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé\* ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Référence :** Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Rédaction modifiée de l'annexe 4 :

### ***Annexe 4 : Espaces boisés classés***

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

**Référence :** Article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification permettra aussi de « toiletter » le règlement en supprimant les notions de SHON (surface hors œuvre nette), de COS (coefficient d'occupation des sols).

Pour exemple :

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- ❖ 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 œuvre de l'établissement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Ces notions de surface hors œuvre (brute ou nette) doivent être remplacées par la notion de « surface de plancher » (applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012)

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol quel que soit le type de construction.

La notion de coefficient d'occupation des sols n'existe plus depuis la loi ALUR (2014).

Autre exemple, suppression du paragraphe à l'article 12 qui mentionne l'article L 421-3 relative à la participation pour non réalisation d'aire de stationnement qui n'existe plus depuis l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005.

## Préciser la règle de recul aux articles 6 :

En zone UA, des règles de recul ont été définies à l'article 6 ; cependant, la rédaction actuelle ne précise pas si l'on parle de distance minimum ou maximum. Alors que lorsqu'il s'agit de routes départementales, le recul est règlementé par une distance minimale (voir article 6 en zone UB) vis-à-vis de la voirie départementale. Et pour les autres voies, il s'agit d'un recul maximum, compte-tenu du caractère de la zone A :

**Afin de maintenir l'implantation à l'alignement du domaine public existant, et préserver la structure architecturale du bourg centre et des hameaux principaux, des règles d'implantation sont imposées.**

Extrait du rapport de présentation du PLU (page 79) au sujet du règlement de la zone A.



## Modifications apportées dans le règlement du PLU zone UA – article 6

Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
<p><b>ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>1. <u>Par rapport aux routes départementales :</u></b>            En agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement* :            • soit l'alignement* existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,            • soit 3 mètres en retrait de l'alignement existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe de :            • la RD17 est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions,            • la RD133 est de 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 8 mètres pour les autres constructions</p> <p><b>2. <u>Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation, balcons non compris, peut être édifiée :            • soit à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer,            • soit en retrait de l'alignement* des voies existantes, modifiées ou à créer, ce retrait doit être égal à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique.</p>	<p><b>ARTICLE UA 6 - <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p><b>1. <u>Par rapport aux routes départementales :</u></b>            En agglomération, toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement* :            • soit l'alignement* existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,            • soit 3 mètres en retrait de l'alignement existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe de :            • la RD17 est de 35 mètres <b>minimum</b> pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres <b>minimum</b> pour les autres constructions,            • la RD133 est de 10 mètres <b>minimum</b> pour les constructions à usage d'habitation et de 8 mètres <b>minimum</b> pour les autres constructions</p> <p><b>2. <u>Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation, balcons non compris, peut être édifiée :            • soit à l'alignement* des voies existantes, à modifier ou à créer,            • soit en retrait de l'alignement* des voies existantes, modifiées ou à créer, ce retrait doit être égal à 5 mètres <b>maximum</b> par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique.</p>
<p><b>Justifications :</b> Des précisions sont apportées pour être conformes aux attendus du PLU (constructions à l'alignement ou en léger recul) pour préserver la structure architecturale de la zone UA ; et pour être conformes aux attendus du centre routier qui impose, pour des raisons de sécurité, des reculs minimum.</p>	

## Harmoniser les règles des constructions annexes entre les différentes zones du PLU:

### Modifications apportées dans le règlement du PLU zone UA-UB

Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
<p><u>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p><u>2 – Dispositions Particulières :</u> Sont interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.</p> <p><b>Annexes*</b></p> <p>Les annexes* doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits. Ainsi, l'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est interdit</p> <p><b>Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut excéder 40%.La pente de toiture des annexes* doit être la même que celle de la construction principale. Les volumes seront simples, les excroissances de toitures de type « chien assis » seront interdites.</p>	<p><u>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p><u>2 – Dispositions Particulières :</u> Sont interdites les constructions d'inspiration régionale extérieure.</p> <p><b>Annexes</b></p> <p><del>Les annexes* doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.</del> Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, non revêtus d'un enduit, sont interdits. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont interdits.</p> <p>Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité architecturale ou paysagère du site.</p> <p>Dans le cas où la toiture des annexes est recouverte en tuiles, ce sera de la même teinte que les tuiles de la construction principale.</p> <p><b>Toitures</b></p> <p>La pente des toitures ne peut excéder 40%.<del>La pente de toiture des annexes* doit être la même que celle de la construction principale.</del> Les volumes seront simples, les excroissances de toitures de type « chien assis » seront interdites.</p>
<p><b>Justifications</b> : la rédaction est revue, non pas pour être assouplie mais pour permettre une marge d'appréciation au maire, au service instructeur dans l'instruction des demandes concernant des annexes et traiter de la même façon ces constructions selon les zones.</p>	

## IV – Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale de réaffirmer la centralité du bourg autour des services et équipements publics. Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

## V – Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU

- **Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »**

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification simplifiée proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais**

La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du DOO du SCoT dans ses chapitres « Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles ».

- **Compatibilité avec les projets d'intérêt général**

La commune de LAGORCE n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.

## VI – Incidences sur l'environnement

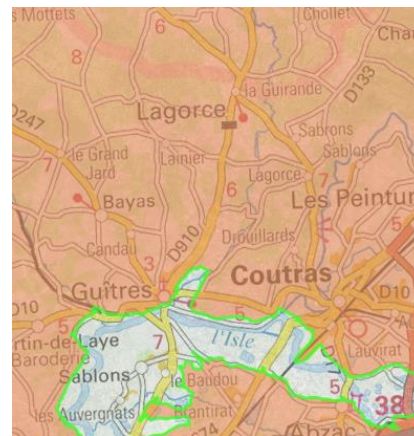
La commune de LAGORCE est concernée par deux sites Natura 2000, une ZNIEFF de type 2 et deux réserves de biosphère.

La procédure de modification simplifiée concerne la correction règlement et du zonage, sans en modifier le contour des zones U et AU constructibles initialement prévue dans le PLU approuvé ; par conséquent cette modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte aux différentes protections environnementales pour lesquelles elle est concernée.

### Servitudes, contraintes et Inventaires

1/ La commune est concernée par deux réserves de biosphère :

- N° FR6400011 Bassin de la Dordogne – zone tampon / N° FR6500011 Bassin de la Dordogne – zone de transition

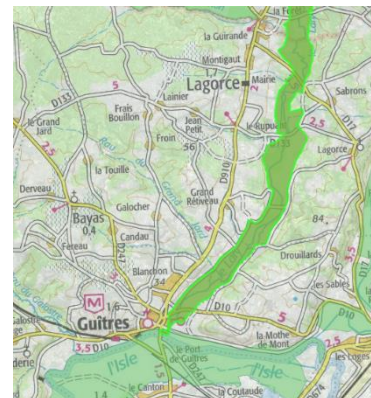


## 2/ La commune est concernée par la ZNIEFF n° 540120113 de type 2, Vallées du Lary et du Palais.

La vallée de la Dronne, principal élément de patrimoine naturel, fait l'objet d'un secteur environnemental reconnu ZNIEFF<sup>1</sup> :

- ✓ ZNIEFF n°3576 de type 2 - Vallée de Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle (type II : ensemble géographique généralement important, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés).

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU



### Caractéristiques de la ZNIEFF :

Vallées oligo-mésotrophes se jetant dans la Dronne et traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge Boisée. Elles associent des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grands hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; bas-marais alcalins ou acides, cultures.

L'intérêt faunistique majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. La proximité des secteurs amonts du Lary et du Palais avec des cours d'eau du bassin de la Charente (Trèfle) joue d'ailleurs un rôle majeur pour cette espèce en permettant des échanges d'animaux entre ces deux bassins alluviaux (corridor de déplacement et de colonisation).

Plusieurs autres espèces et habitats menacés en Europe, dont certains considérés comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) sont également présents sur la zone. C'est par exemple le cas de la Loutre, du Murin de Bechstein, de la Cistude d'Europe, de la Lamproie de Planer, du Toxostome et de plusieurs espèces d'invertébrés.

## 3/ La commune est concernée par le site NATURA 2000 Vallées du Lary et du Palais, codifié FR5402010, créé le 26/08/2006.

Seulement 13% de ce site Natura 2000 se trouve sur le département de la Gironde, seules sont concernées les communes de Guîtres, Coutras et LAGORCE.

### Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	9 %
N14 : Prairies améliorées	3 %
N15 : Autres terres arables	13 %
N16 : Forêts caducifoliées	5 %
N17 : Forêts de résineux	25 %
N18 : Forêts sempervirentes non résineuses	2 %
N19 : Forêts mixtes	1 %
N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	40 %

Source : inventaire national du patrimoine naturel

### Autres caractéristiques du site

Vallées oligo-mesotrophes se jetant dans la Dronne et traversant les sables tertiaires de la Haute-Saintonge boisée.

Vulnérabilité : Pollution des eaux (carrières), drainage des prairies humides, aménagement et plantation des fonds de vallées... Disparition des pratiques agricoles extensives du pâturage, des prairies de fauche, ...

### Qualité et importance

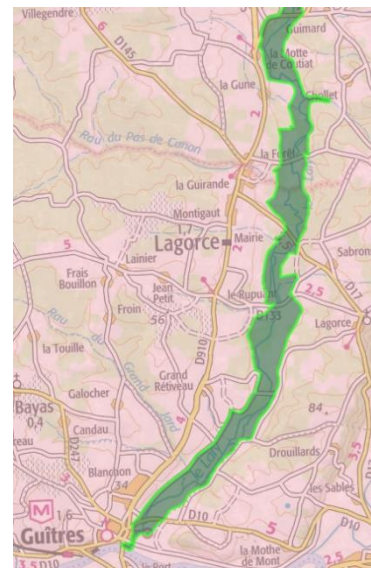
Cours d'eau oligo-mésotrophes situés en milieu forestier ou ouvert avec des secteurs préservés favorables à la faune aquatique et aux habitats humides : forêts alluviales, prairies naturelles humides, bas marais, de grande qualité.

Mentions régulières de Vison d'Europe et importante voie d'échange et/ou de colonisation entre le bassin de la Garonne et celui de la Charente (haute Seugne et haut Trèfle) et reste l'un des seules bassins sans présence avérée du Vison d'Amérique.

Présence de nombreuses espèces de la directive habitats et plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs inscrits à l'annexe I de la directive Oiseaux.

### Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :





Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

4/ La commune est concernée par le site NATURA 2000 Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle, codifié FR7200662, créé le 20/11/2014.

Seulement 12% de ce site Natura 2000 se trouve sur le département de la Gironde, seules sont concernées cinq communes du nord libournais dont LAGORCE.

### Caractère général du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	35 %
N15 : Autres terres arables	35 %
N16 : Forêts caducifoliées	10 %
N20 : Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	15 %

Source : inventaire national du patrimoine naturel





### Autres caractéristiques du site

Cours d'eau et vallée parfois bocagère. Les pourcentages de couverture des classes d'habitats sont proposés à titre indicatif et restent approximatifs. Vulnérabilité : Régression du bocage. Barrages empêchant la migration des poissons (aménagement de passes à poissons prévus ou en cours).

### Qualité et importance

Richesse des zones bocagères. Variété des faciès du cours d'eau et nombre élevé de frayères potentielles.

### Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

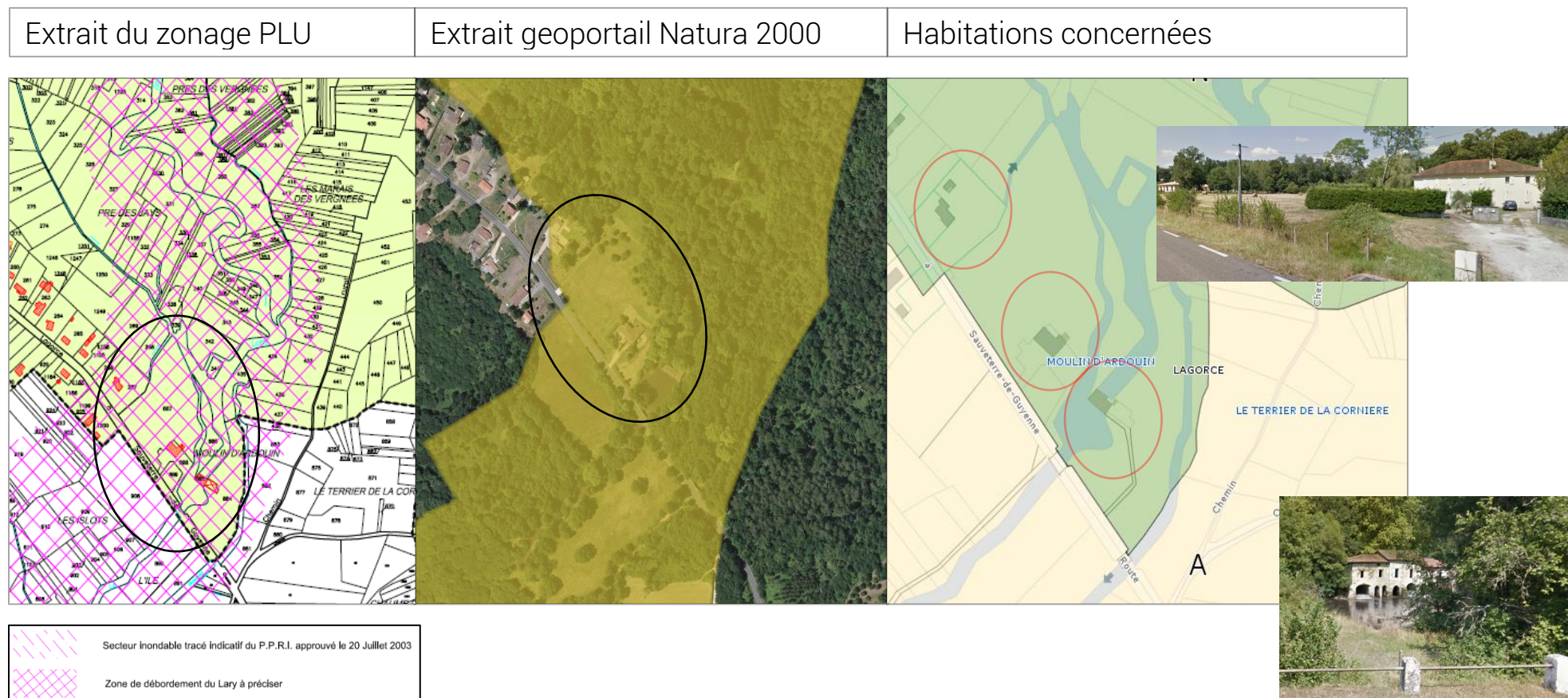
Incidences négatives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]
Incidences positives				
Importance	Menaces et pressions [code]	Menaces et pressions [libellé]	Pollution [code]	Intérieur / Extérieur [i o b]

• **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.

• **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.

• **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

## Identification des secteurs où des constructions sont situées en zone A ou N et sur un site Natura 2000 :



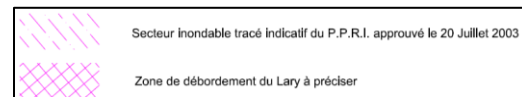
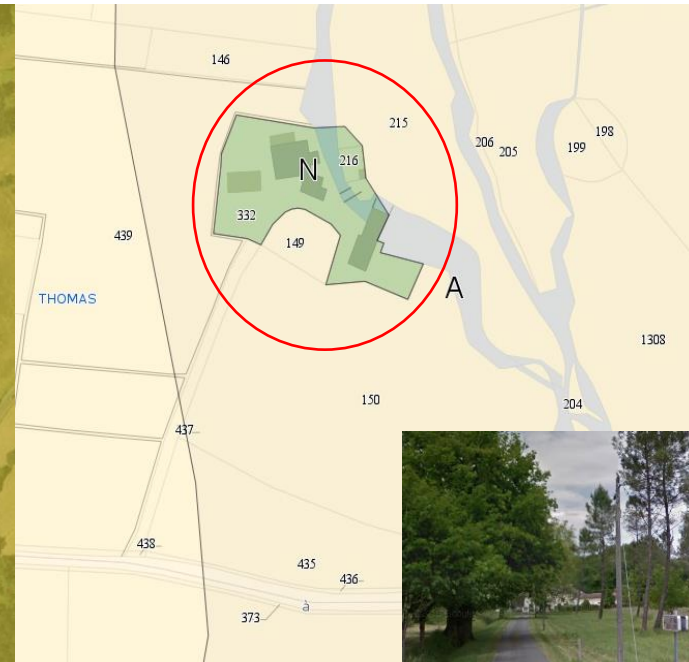
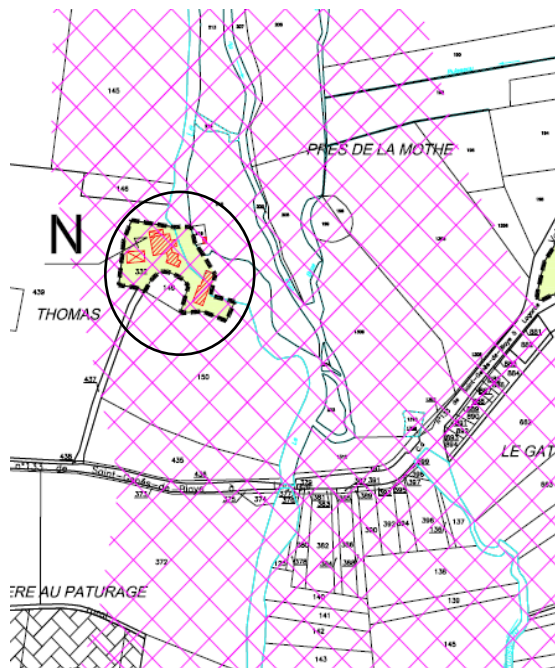
Au lieu-dit « Moulin d'Ardouin », 3 bâtiments sont concernés par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; l'un d'eux est un moulin inhabité et les deux autres sont des maisons d'habitation. Ces constructions sont soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary » qui encadre de façon stricte les possibilités de construction ou d'évolution de l'existant. La modification du règlement de la zone N n'a donc aucun impact sur les possibilités offertes sur ces habitations puisqu'elles doivent déjà respecter le PPRI, plus contraignant.

Conclusion : la présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Moulin d'Ardouin ».

# Extrait du zonage PLU

# Extrait geoportail Natura 2000

# Habitations concernées

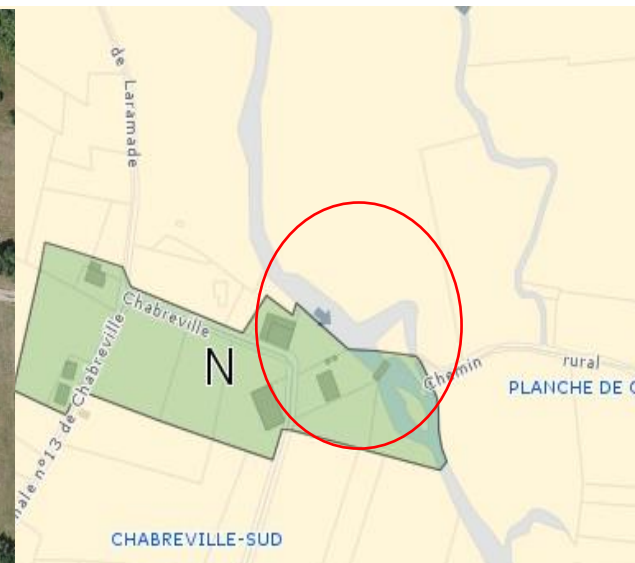
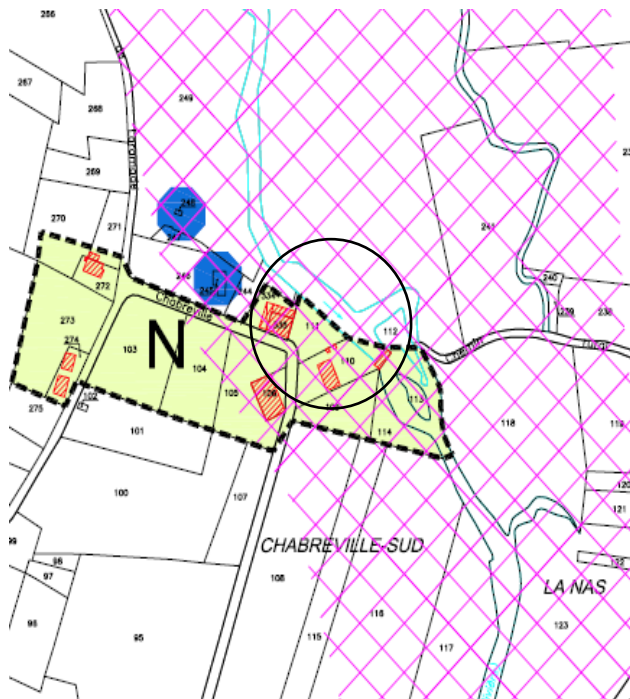




Au lieu-dit « Thomas », plusieurs bâtiments sont concernés par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; il s'agit d'une propriété appartenant à un groupement foncier agricole, composée de bâtiments à vocation agricole et d'autres à vocation touristique (gîte). Ces constructions sont soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary » qui encadre de façon stricte les possibilités de construction ou d'évolution de l'existant. La modification du règlement de la zone N n'a donc aucun impact sur les possibilités offertes sur ces habitations puisqu'elles doivent déjà respecter le PPRI, plus contraignant.

Conclusion : la présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Thomas ».



Extrait du zonage PLU	Extrait geoportail Natura 2000	Constructions concernées
-----------------------	--------------------------------	--------------------------

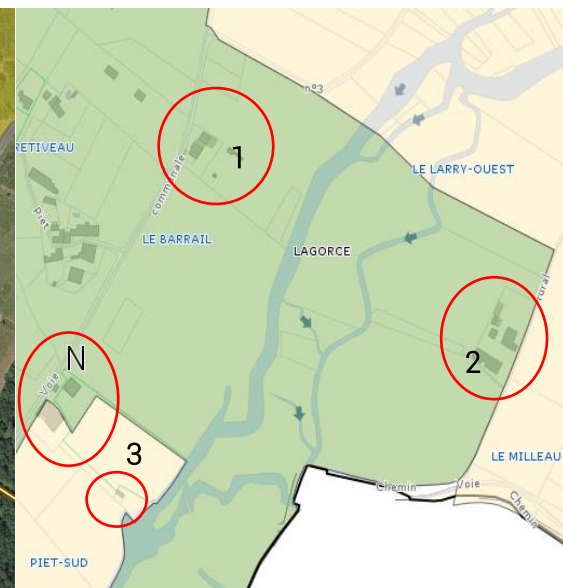
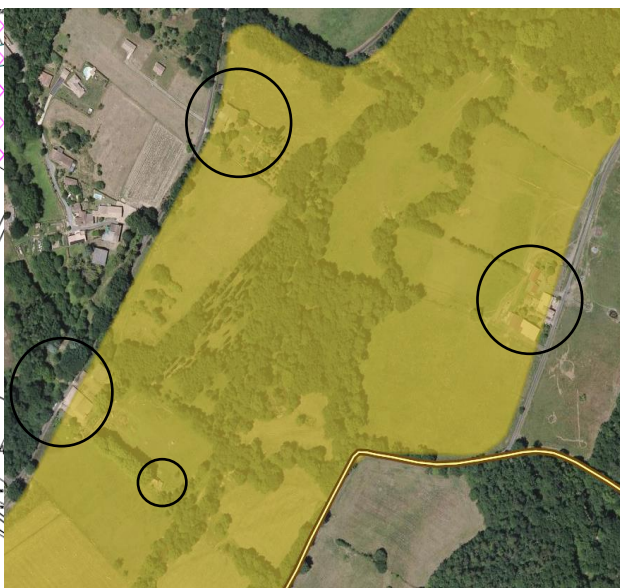
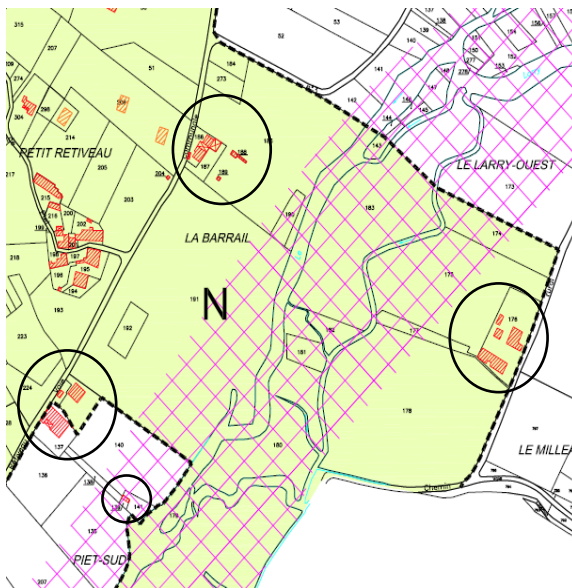


 Secteur inondable tracé indicatif du P.P.R.I. approuvé le 20 Juillet 2003  
 Zone de débordement du Lary à préciser

Au lieu-dit « Chabreville Sud », plusieurs bâtiments sont concernés par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; il s'agit de deux propriétés, composée de bâtiments à vocation agricole et une autre à vocation d'habitation. L'ensemble est aujourd'hui vacant. Ces constructions sont soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary » qui encadre de façon stricte les possibilités de construction ou d'évolution de l'existant. La modification du règlement de la zone N n'a donc aucun impact sur les possibilités offertes sur ces constructions puisqu'elles doivent déjà respecter le PPRI, plus contraignant. Les bâtiments à vocation agricole, bien que vacants, n'ont pas été identifiés comme pouvant changer de destination étant donné la sensibilité environnementale du site ( Natura 2000 et PPRI).

Conclusion : la présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Chabreville Sud ».

Extrait du zonage PLU	Extrait geoportail Natura 2000	Constructions concernées
-----------------------	--------------------------------	--------------------------



1 - Au lieu-dit « Le Barrail », une habitation est concernée par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N . Cette construction n'est pas soumise au règlement du PPRI « débordement du Lary ». La modification du règlement de la zone N permettra une extension mesurée de cette habitation (maximum 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la construction d'annexes. Etant concernée par le périmètre Natura 2000, toute demande d'urbanisme devra justifier d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article R. 414-23 du code de l'environnement (Art. R.431-16 c) du code de l'urbanisme).

Pour rappel, voici les dispositions qui ont été ajoutées au sein du règlement de la zone N :

#### **5- Constructions ou installations en site Natura 2000**

*L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.*

*Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.*



Conclusion : la présente modification du PLU limite les incidences sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Le Barrail ».



2- Au lieu-dit « Le Lary Ouest », des constructions sont concernées par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; il s'agit d'une propriété composée de bâtiments agricoles (élevage de chevaux) et de deux habitations. Ces constructions ne sont pas soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary ». La modification du règlement de la zone N permettra une extension mesurée de ces habitations (maximum 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la construction d'annexes. Etant concernée par le périmètre Natura 2000, toute demande d'urbanisme devra justifier d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article R. 414-23 du code de l'environnement (Art. R.431-16 c) du code de l'urbanisme)

Pour rappel, voici les dispositions qui ont été ajoutées au sein du règlement de la zone N :

#### **5- Constructions ou installations en site Natura 2000**

*L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.*

*Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.*



Conclusion : la présente modification du PLU limite les incidences sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Le Lary Ouest ».

**3-** Au lieu-dit « Piet Sud », un bâtiment agricole et une maison d'habitation sont concernées par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; Côté voie, il s'agit d'une propriété composée de bâtiments agricoles et de l'habitation de l'exploitant. Ces constructions ne sont pas soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary ». La modification du règlement de la zone N n'ajoute pas de constructibilité pour les bâtiments agricoles. Néanmoins, étant concernée par le périmètre Natura 2000, toute demande d'urbanisme devra justifier d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article R. 414-23 du code de l'environnement (Art. R.431-16 c) du code de l'urbanisme).

A l'arrière du terrain, il s'agit d'une maison de 75 m<sup>2</sup>, louée. Elle est soumise au règlement du PPRI « débordement du Lary » qui encadre de façon stricte les possibilités de construction ou d'évolution de l'existant. La modification du règlement de la zone N n'a donc aucun impact sur les possibilités offertes sur cette construction puisqu'elle doit déjà respecter le PPRI, plus contraignant.

Pour rappel, voici les dispositions qui ont été ajoutées au sein du règlement de la zone N :

#### **5- Constructions ou installations en site Natura 2000**

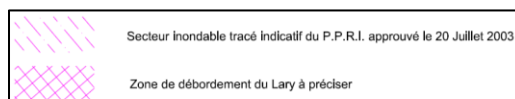
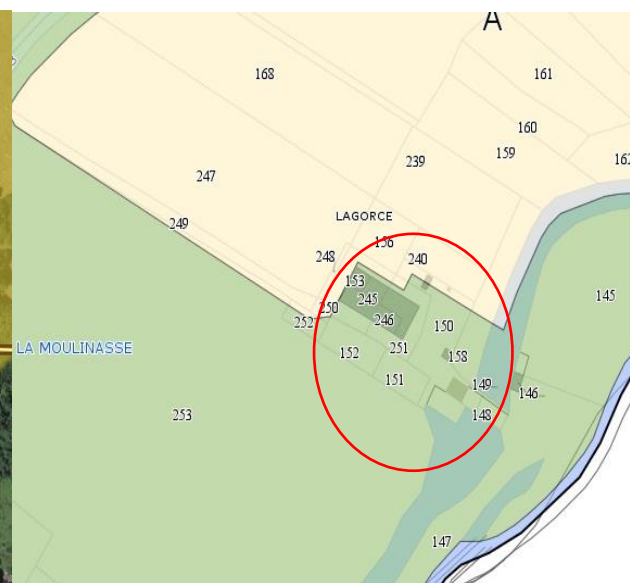
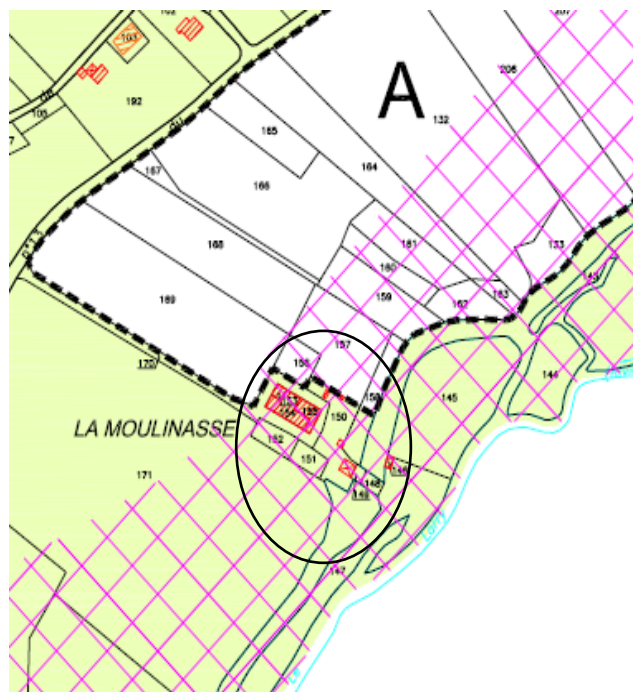
*L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.*

*Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.*



Conclusion : la présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Piet Sud ».

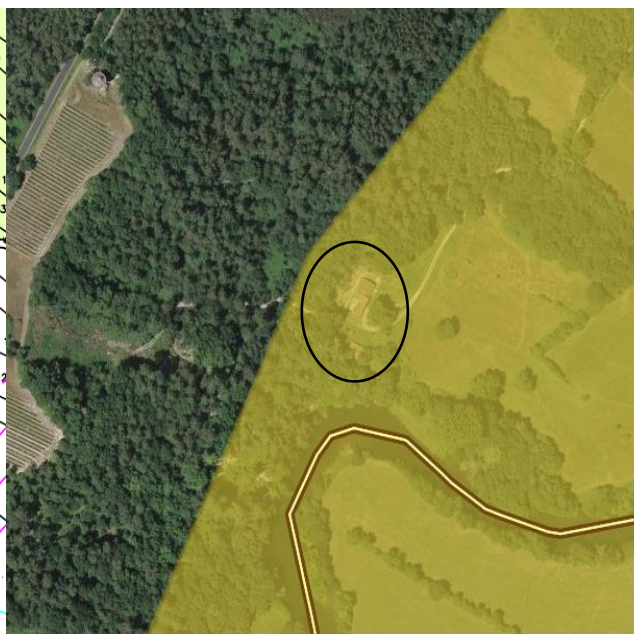




Au lieu-dit « La Moulinasse », plusieurs bâtiments sont concernés par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; il s'agit de deux propriétés, composée d'un bâtiment à vocation agricole et deux autres à vocation d'habitation. Ces constructions sont soumises au règlement du PPRI « débordement du Lary » qui encadre de façon stricte les possibilités de construction ou d'évolution de l'existant. La modification du règlement de la zone N n'a donc aucun impact sur les possibilités offertes sur ces constructions puisqu'elles doivent déjà respecter le PPRI, plus contraignant.

Conclusion : la présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000 au lieu-dit « La Moulinasse ».

Extrait du zonage PLU	Extrait geoportail Natura 2000	Habitations concernées
-----------------------	--------------------------------	------------------------



Au lieu-dit « Les Combes Nord », plusieurs bâtiments sont concernés par les nouvelles dispositions du règlement de la zone N ; il s'agit d'une propriété, composée d'un bâtiment à vocation agricole et d'une habitation. Ces constructions ne sont pas soumises au règlement du PPRI « Vallée de l'Isle et de la Dronne ». La modification du règlement de la zone N permettra une extension mesurée de cette habitation (maximum 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et la construction d'annexes. Etant concernée par le périmètre Natura 2000, toute demande d'urbanisme devra justifier d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 au titre de l'article R. 414-23 du code de l'environnement (Art. R.431-16 c) du code de l'urbanisme). Pour rappel, voici les dispositions qui ont été ajoutées au sein du règlement de la zone N :

#### 5- Constructions ou installations en site Natura 2000

*L'implantation des constructions et installations devra s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, de la trame végétale et en particulier des arbres qui participent à la qualité environnementale du site. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur ces espaces naturels perceptibles depuis la voie.*

*Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme, leurs dimensions et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant, comme au paysage environnant.*

Conclusion : la présente modification du PLU limite les incidences sur le site Natura 2000 au lieu-dit « Les Combes Nord ».

### Conclusion générale :

Seules 3 habitations, hors PPRI mais en zone N du PLU et en site Natura 2000, verront leurs possibilités de constructions modifiées par la présente modification du PLU. Les règles de constructibilité des bâtiments agricoles sont inchangées.

On peut alors considérer que l'impact sur l'ensemble des deux secteurs Natura 2000 sera très limité ; néanmoins, le règlement de la zone N et de la zone A intègre des mesures d'insertion paysagère afin de limiter l'impact de futures constructions d'annexes ou extensions de l'existant, sur ces secteurs où la sensibilité environnementale est importante.