



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE LES EGLISOTTES -ET-CHALAURES NOTICE DE PRESENTATION
MODIFICATION APPROUVEE LE
Signature et cachet de la commune

Sommaire

1. OBJECTIFS DE LA PROCEDURE	5
2. TEXTES DE REFERENCE	5
3. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	6
3.1. Présentation des modifications apportées au dossier	6
3.1.1. Actualisation des références au Conseil Général	6
3.1.2. Modifications apportées aux dispositions générales	6
3.1.3. Modifications apportées aux dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones agricoles et naturelles.....	7
3.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »	23
4. REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME A SUPPRIMER	25
4.1. Présentation des modifications apportées au dossier	25
4.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »	25
5. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	26
5.1. Présentation des modifications apportées au dossier	26
5.1.1. La prise en compte de la loi MACRON : Suppression des secteurs Ah et Nh en Zones Agricole et Naturelle	26
5.1.2. Secteur de Monfourat : Classement de parcelles constructibles en Zone Naturelle	27
5.1.3. Secteur de Monfourat : Correction d'une erreur matérielle d'appréciation dans la délimitation de l'élément de paysage à protéger n°18.....	28
5.1.4. Secteur « la Pisserette » : Classement de parcelles constructibles en Zone Naturelle	29
5.1.5. Secteur «Petit bois du four » : Classement en zone UCb	30
5.1.6. Concession minière « Le Fieu » : Modification du périmètre d'exploitation.....	31
5.1.7. Ouverture à l'urbanisation d'un secteur en centre-bourg.....	32
5.1.8. Le calcul des zones au règlement graphique	33
5.1.9. Correction des références règlementaires du code de l'urbanisme dans la légende	34
5.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »	35

6. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS	36
6.1. Présentation des modifications apportées au dossier	36
6.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »	36
7. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMBLEMES RESERVES.....	37
7.1. Présentation des modifications apportées au dossier	37
7.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »	37

1. Objectifs de la procédure

La modification a pour objet les points suivants :

- 1) Adapter la limite des secteurs bâtis à la réalité de la configuration des sites aux lieux-dits « Monfourat » et « La Pisserette »
- 2) Adapter la délimitation de l'élément de paysage à protéger n°12 au lieu dit « Monfourat » afin de corriger une erreur matérielle d'appréciation dans son identification ;
- 3) Prendre en compte une situation de fait au lieu-dit « Petit bois du Four » en classant un secteur en zone UCb ;
- 4) Prendre en compte le nouveau périmètre de concession minière d'Areva ;
- 5) Permettre le recours à l'article 152-3 du code de l'urbanisme relatif aux « adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (article 1 des dispositions générales du règlement) ;
- 6) Assouplir les règles d'implantation des annexes au sein de l'ensemble des zones urbaines (article 6 et 7) ;
- 7) Assouplir les règles d'implantation des constructions au sein des zones agricoles et naturelles (article 7) ;
- 8) Assouplir les conditions d'implantation et d'emprise au sol des extensions et annexes aux constructions existantes en secteurs de taille et de capacité limitées Nh et Ah afin de rendre possible leur réalisation (article 2,6 et 8) ;
- 9) Assouplir les conditions d'implantation et d'emprise au sol des extensions en zone d'équipements publics et collectifs (article 2).
- 10) Simplifier l'article 11 des différentes zones du PLU concernant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions avec la suppression des règles trop contraignantes vis à vis de l'utilisation de certains matériaux et adapter la hauteur autorisée des clôtures aux contraintes topographiques du territoire (article 11) ;
- 11) Actualiser les références aux articles du code de l'urbanisme, en raison de l'entrée en application du décret portant modification de la partie règlementaire du code de l'urbanisme (loi ALUR) ;
- 12) Remplacer le terme Conseil Général par Conseil Départemental ;
- 13) Prise en compte de la loi MACRON avec la suppression des secteurs Ah et Nh dans les dispositions réglementaires écrites et graphiques ;
- 14) Ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU situé en centre-bourg ;
- 15) Création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le nouveau secteur UCa5 ;
- 16) Modifier le dessin de l'emplacement réservé n°10

2. Textes de référence

L'enquête publique menée dans le cadre de la présente procédure est soumise aux dispositions suivantes :

- articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement ;
- articles R.123-1 à R.123-46 du code de l'environnement.

La procédure de modification est régie par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, notamment aux articles L.153-1 et suivants.

3. Exposé des modifications apportées au règlement écrit

La présente modification est engagée afin de permettre l'évolution des articles suivants du règlement écrit :

- Actualisation des références au Conseil Général ;
- Dispositions générales ;
- Préambule (zones A et N) ;
- Article 1 (zones A et N) ;
- Article 2 (zones UE, A et N) ;
- Article 4 (zones UA, UB, UC, UY, A et N) ;
- Article 6 (zones UA, UB, UC et A).
- Article 7 (zones UA, UB et UC, A et N) ;
- Article 8 (zones UA, UB et UC) ;
- Article 9 (zones A et N) ;
- Article 11 (zones UA, UB, UC, UY, A et N) ;
- Article 12 (zones UA, UB et UC).

3.1. Présentation des modifications apportées au dossier

3.1.1. Actualisation des références au Conseil Général

Afin de prendre en compte la nouvelle dénomination de l'instance départementale, les références au « Conseil Général » de la Gironde ont été substituées par une référence au « Conseil Départemental » aux pages 16 , 21, 23, 24, 31 et 39.

3.1.2. Modifications apportées aux dispositions générales

Dans une décision du 11 février 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'une demande de permis de construire peut bénéficier en application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme d'une « adaptation mineure » et précise les obligations du service instructeur en la matière.

Ainsi, afin de cadrer les conditions d'appréciation de ces adaptations, la collectivité a souhaité rappeler le contenu de la législation en vigueur dans son règlement afin de le porter à la connaissance du public. Les dispositions générales du règlement ont été complétées d'un article rappelant le régime des "adaptations mineures" aux dispositions du PLU dont peuvent bénéficier toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

Extrait des dispositions générales avant la modification	Extrait des dispositions générales après modification
	<p>Article 5 : Dérogations au plan local d'urbanisme</p> <p>En vertu de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p>

3.1.3. Modifications apportées aux dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones agricoles et naturelles

3.1.3.1. Adaptation des règles d'implantation des annexes en zone UA, UB et UC

Le règlement des zones UA, UB et UC prévoit des conditions d'implantation des annexes et piscines particulièrement contraignantes. Les dispositions du règlement interdisent l'implantation d'annexes à l'alignement de l'emprise publique et contraignent toute implantation d'annexes à l'avant des parcelles. Elles interdisent également la présence de piscines à moins de 3 mètres des limites séparatives. Ces dispositions rendent impossible l'implantation d'abris de jardin en fond de parcelle ou la réalisation de piscine à l'avant de la parcelle lorsque la configuration de la parcelle n'offre aucune autre possibilité. **La municipalité souhaite assouplir ces règles afin de faciliter l'implantation d'annexes ou la réalisation de piscines dans l'ensemble des zones urbaines et ainsi tenir compte de la multiplicité des configurations parcellaires présentes sur son territoire.** Par ailleurs, la définition du terme annexes sera reprécisée dans le lexique du règlement afin de lever toute ambiguïté sur la nature des constructions associées.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p style="text-align: center;">Zone UA</p>	<p>Article UA6</p> <p>UA6.2 Dispositions particulières</p> <p>a) La construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie, mais doit être implantée en arrière de parcelle ;</p> <p>b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UA7</p> <p>UA7.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Le long de l'avenue Victor Hugo, une implantation en retrait d'une des deux limites séparatives latérales est autorisée si le projet de construction concerne une parcelle de plus de 15 mètres de façade sur rue ; le retrait minimum autorisé est dans ce cas de 3 mètres.</p> <p>b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>c) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>d) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UA8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.</p>	<p>Article UA6</p> <p>UA6.2 Dispositions particulières</p> <p>a) La construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie, mais doit être implantée en arrière de parcelle ;</p> <p>a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>b) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UA7</p> <p>UA7.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Le long de l'avenue Victor Hugo, une implantation en retrait d'une des deux limites séparatives latérales est autorisée si le projet de construction concerne une parcelle de plus de 15 mètres de façade sur rue ; le retrait minimum autorisé est dans ce cas de 3 mètres.</p> <p>b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>c) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UA8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>Non réglementé</p>

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UB</p>	<p>Article UB6</p> <p>UB6.2 Dispositions particulières</p> <p>La construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie, mais doit être implantée en arrière de parcelle ;</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UB7</p> <p>UB7.2 Dispositions particulières</p> <p>L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport au fond de parcelle.</p> <p>L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UB8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.</p>	<p>Article UB6</p> <p>UB6.2 Dispositions particulières</p> <p>La construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie, mais doit être implantée en arrière de parcelle ;</p> <p>Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UB7</p> <p>UB7.2 Dispositions particulières</p> <p>L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport au fond de parcelle.</p> <p>L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UB8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>Non réglementé</p>

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UC</p>	<p>Article UC6</p> <p>UC6.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Le long des RD 674, RD 123, 674^{F1}, 674^{F2} et 674^{F3}, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Général de Gironde, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le long de la RD 674 : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions. ✓ le long de la RD 123 : recul de 15 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions. ✓ le long de la 674^{F1} et 674^{F3} : recul de 10 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions. <p>b) La construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie de desserte, mais doit être implantée en arrière de parcelle ; elle peut toutefois s'implanter au-delà de la bande désignée ci-dessus.</p> <p>c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>d) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UC7</p> <p>UC7.2 Dispositions particulières</p> <p>a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>b) L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport au fond de parcelle.</p> <p>c) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>d) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UC8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.</p>	<p>Article UC6</p> <p>UC6.2 Dispositions particulières</p> <p>a) Le long des RD 674, RD 123, 674E1, 674E2 et 674E3, les nouvelles constructions, situées hors agglomération, doivent respecter les marges de recul préconisées par le Conseil Général le Conseil Départemental de la Gironde, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le long de la RD 674 : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions. ✓ le long de la RD 123 : recul de 15 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions. ✓ le long de la 674^{F1} et 674^{F3} : recul de 10 mètres de l'axe pour les constructions destinées à l'habitation et 8 mètres de l'axe pour les autres constructions. <p>b) Hormis sur le secteur de Monfourat, la construction d'une annexe à une construction principale qui n'excède pas 40 m² de surface de plancher, ou piscine, ne peut s'implanter le long de la voie de desserte, mais doit être implantée en arrière de parcelle ; elle peut s'implanter au-delà de la bande de 50 mètres désignée à l'article UC6.1.</p> <p>c) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>d) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 6.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UC7</p> <p>UC7.2 Dispositions particulières</p> <p>a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.</p> <p>b) L'implantation d'une annexe à une construction principale doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport au fond de parcelle.</p> <p>c) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).</p> <p>b) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle mentionnée au paragraphe 7.1 ci-dessus s'applique à chaque lot.</p> <p>Article UC8</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale, ou piscine, devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle. Non réglementé</p>

3.1.3.2. Simplification des règles d'implantations le long de l'ensemble des voies en zone UA

Les dispositions réglementaires de la zone UA identifiaient une implantation différente entre les constructions le long de l'avenue Victor Hugo et les constructions le long des autres voies.

La municipalité souhaite modifier l'article 7 de zone concernée afin de simplifier les règles d'implantations, dans le but d'uniformiser l'implantation le long de l'ensemble des voies.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UA</p>	<p>Article UA6</p> <p>UA6.1 Dispositions générales</p> <p>a) Le long de l'Avenue Victor Hugo, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade de la construction principale soit à l'alignement de celle-ci.</p> <p>b) Le long des autres voies, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement de la voie de desserte ou emprise publique ; • soit en retrait de la voie de desserte, ou emprise publique, avec un minimum de 3 mètres. <p>c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.</p> <p>d) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.</p> <p>Article UA7</p> <p>UA7.1 Dispositions générales</p> <p>a) Le long de l'avenue Victor Hugo, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>b) Le long des autres voies, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.</p> <p>c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.</p> <p>d) Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.</p>	<p>Article UA6</p> <p>UA6.1 Dispositions générales</p> <p>e) Le long de l'Avenue Victor Hugo, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade de la construction principale soit à l'alignement de celle-ci cette avenue.</p> <p>f) Le long des autres voies, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement de la voie de desserte ou emprise publique ; • soit en retrait de la voie de desserte, ou emprise publique, avec un minimum de 3 mètres. <p>g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.</p> <p>h) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 1,00 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.</p> <p>Article UA7</p> <p>UA7.1 Dispositions générales</p> <p>a) Le long de l'avenue Victor Hugo, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>a) b) Le long des autres voies, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.</p> <p>b) e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.</p> <p>c) d) Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.</p>

3.1.3.3. Adaptation des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives en zone A et N

Les dispositions réglementaires des zones A et N imposent un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives et s'avèrent trop restrictives selon la configuration du terrain.

La municipalité souhaite modifier l'article 7 des zones concernées afin d'assouplir les règles d'implantations en réduisant le retrait minimum et ainsi tenir compte de la multiplicité des configurations parcellaires présentes sur son territoire

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
Zone A Zone N	Article A7 / Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a) Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent respecter la même	Article A7 / Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a) Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent respecter la même

3.1.3.4. Adaptation des règles relatives à l'aspect des façades et toitures en zone UA, UB, UC, A et N.

Le règlement des zones UA,UB,UC, A et N est particulièrement contraignant concernant l'aspect extérieur des annexes à la construction principale. Le règlement actuel ne permet que la réalisation d'annexes disposant d'une unité d'aspect avec la construction principale, devant présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde. Par ailleurs, concernant l'aspect de toiture, il est imposé que cette dernière soit conçue avec les mêmes matériaux que la construction principale. Ces dispositions ne permettent pas la réalisation d'abris de jardins, de garages en bois ou de serres en verre.

La municipalité souhaite modifier l'article 11 des zones concernées afin de permettre la réalisation d'annexes en bois ou de serre en verre mais également permettre plus de souplesse dans les zones urbaines.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UA</p> <p>Zone UB</p> <p>Zone UC</p>	<p>Article UA11 / Article UB11 / Article UC11</p> <p>Façades</p> <p>Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde.</p> <p>Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.</p> <p>En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.</p> <p>Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire et pastel.</p> <p>Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.</p> <p>Toiture</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale.</p> <p>Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites. La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.</p>	<p>Article UA11 / Article UB11 / Article UC11</p> <p>Façades</p> <p>Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments d'une construction, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits, peints ou lasurés. Les couleurs pour les enduits destinés à recouvrir les matériaux seront exclusivement de teinte claire et pastel.</p> <p>Les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre de Gironde ou recouvert de clin de teinte claire ou pastel. Les constructions en bois sont également autorisées et recouvertes de lasure de couleur claire.</p> <p>Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.</p> <p>En cas de rénovation d'un bâtiment existant, les modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille) et devront présenter le même aspect fini que la pierre originelle.</p> <p>Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.</p> <p>Toiture</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale.</p> <p>Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites. La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.</p>

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone A</p> <p>Zone N</p>	<p>Article A11 / Article N11</p> <p>Façades</p> <p>Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.</p> <p>Pour les autres constructions, les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.</p> <p>Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel. Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.</p> <p>Toiture</p> <p>Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale destinée à l'habitation, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale. Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites. La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.</p>	<p>Article A11 / Article N11</p> <p>Façades</p> <p>Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.</p> <p>La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.</p> <p>Pour les autres constructions relevant d'autres destinations, les constructions principales doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton, bois) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.</p> <p>Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel. Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.</p> <p>Toiture</p> <p>Dans le cas de toiture à pente d'une construction principale destinée à l'habitation, celle-ci doit être comprise entre 30% et 40%. Une pente plus faible est autorisée pour une annexe à une construction principale. Les tuiles émaillées et, ou de couleur noire sont proscrites. La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec le même matériau que la construction principale.</p>

3.1.3.6. Suppression des secteurs Ah et Nh et assouplissement des dispositions réglementaires dans les zones A et N

La loi MACRON n°2015-990 du 6 août 2015 (et l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 procédant à la recodification du code de l'urbanisme), vient assouplir les règles liées aux constructions dans les zones agricoles et naturelles. Désormais, les textes de loi autorisent, en plus de l'extension, les constructions d'annexes de constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans le contexte communal des Eglisottes, les différences appliquées entre la zone A et le secteur Ah (ou entre la zone N et le secteur Nh) n'existerait plus. La présente modification vient alors supprimer les secteurs Ah et Nh. En ce sens, **l'extension des constructions ainsi que l'implantation d'annexes est rendue possible au sein des zone A et N** par les dispositions réglementaires.

Compte tenu de la configuration de bon nombre des unités foncières présentes au sein des zones A et N, les conditions d'implantation, d'emprise au sol ou de densité fixés au règlement en vigueur ne permettent pas toujours l'implantation de piscines ou l'extension de constructions existantes. La municipalité souhaite remédier à cette situation, tout en encadrant les possibilités admises de façon à ne pas générer une artificialisation excessive des sols. A ce titre, des modifications ont été apportées aux articles 2, 6,8 et 9 du présent règlement.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après la modification
<p style="text-align: center;">Zone A</p>	<p>Préambule</p> <p><i>La zone A est une zone naturelle à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.</i></p> <p><i>En zone A sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p> <p><i>Cependant, il a été délimité au sein de la zone A des secteurs Ah (secteurs de hameau rural ou d'habitat dispersé), de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions sont 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.</i></p> <p><i>Par ailleurs, la zone A, à l'Est de la commune, est grévée par un périmètre de servitude résultant de la concession du Fieu intitulée par décret ministériel du 11/09/1984, au profit de la COGEMA, exploitant AREVA, pour une durée de 50 ans (mine d'uranium). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur le document graphique 3.2.</i></p> <p>Article A1</p> <p>Au sein du périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2, hors secteurs Ah, toute nouvelle construction est interdite.</p> <p>Sur le reste de l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) à l'hébergement hôtelier ; b) aux bureaux ; c) au commerce ; d) à l'artisanat ; e) à l'industrie ; f) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que : g) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ; h) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; i) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares. j) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2. 	<p>Préambule</p> <p><i>La zone A est une zone naturelle à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.</i></p> <p><i>En zone A sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p> <p><i>Cependant, il a été délimité au sein de la zone A des secteurs Ah (secteurs de hameau rural ou d'habitat dispersé), de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions sont 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.</i></p> <p><i>Par ailleurs, la zone A, à l'Est de la commune, est grévée par un périmètre de servitude résultant de la concession du Fieu intitulée par décret ministériel du 11/09/1984, au profit de la COGEMA, exploitant AREVA, pour une durée de 50 ans (mine d'uranium). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur le document graphique 3.2.</i></p> <p>Article A1</p> <p>Au sein du périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2, hors secteurs Ah, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des annexes des habitations existantes.</p> <p>Sur le reste de l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) à l'hébergement hôtelier ; b) aux bureaux ; c) au commerce ; d) à l'artisanat ; e) à l'industrie ; f) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que : g) l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs ; h) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; i) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares ; j) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane. k) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2 ;

Zone A

Article A2

a) Dans l'ensemble de la zone A,

- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole en activité.
- ✓ Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles identifiés au document graphique 3.2 sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole existante.

b) Dans l'ensemble de la zone A, hors périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

c) Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

d) Au sein du secteur Ah :

- ✓ L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, sous réserve qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.
- ✓ La réalisation d'annexes à une habitation existante, sous réserve qu'elle n'excède pas 50m² de surface de plancher à la date d'approbation de la première modification du PLU.
- ✓ L'implantation d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

Article A2

a) Dans l'ensemble de la zone A,

- ✓ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole en activité.
- ✓ Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles identifiés au document graphique 3.2 sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole existante.

b) Dans l'ensemble de la zone A, hors périmètre d'exploitation minière reporté au document graphique 3.2, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

c) Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

d) Au sein du secteur Ah :

~~✓ L'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'excède pas 20% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU;~~

~~✓ La construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40 m² de surface de plancher;~~

~~✓ L'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.~~

~~✓ L'implantation d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.~~

d) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU, dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.

e) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 70m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU.

<p>Zone A</p>	<p>Article A6</p> <p>A6.1 Dispositions générales</p> <p>a) Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte ou emprise publique.</p> <p>b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale ne peut s'implanter le long de la voie de desserte, mais devra être implantée en arrière de parcelle.</p> <p>Article A8</p> <p>En secteur Ah, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.</p> <p>Article A9</p> <p>En secteur Ah, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p>	<p>Article A6</p> <p>A6.1 Disposition générales</p> <p>a) Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de la voie de desserte ou emprise publique.</p> <p>b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter la même implantation que celle de la construction préexistante.</p> <p>La construction d'annexe à une construction principale ne peut s'implanter le long de la voie de desserte, mais devra être implantée en arrière de parcelle.</p> <p>Article A8</p> <p>En secteur Ah, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.</p> <p><u>Non réglementé</u></p> <p>Article A9</p> <p>En secteur Ah, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% <u>30%</u> de la superficie du terrain, <u>dans la limite de 1 200m² d'emprise au sol.</u></p>
----------------------	---	--

<p>Zone N</p>	<p>Préambule</p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.</p> <p>En zone N sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Cependant, il a été délimité au sein de la zone N des secteurs Nh (secteurs d'habitat sous forme de hameau rural et d'habitat dispersé), de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions sont 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. <p>Par ailleurs, cinq autres secteurs sont délimités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur Ns identifiant les secteurs naturels les plus sensibles; - le secteur Nm délimitant les bâtiments existants de l'ancienne papeterie à Monfourat; - le secteur NL délimitant le camping au Nord de la commune; - le secteur Ner instauré pour le développement d'énergie renouvelable; - le secteur Nb instauré pour permettre la transformation du bois. 	<p>Préambule</p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère.</p> <p>En zone N sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière; - <u>les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Cependant, il a été délimité au sein de la zone N des secteurs Nh (secteurs d'habitat sous forme de hameau rural et d'habitat dispersé), de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions sont 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.</u> - <u>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;</u> - <u>les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements dans les conditions prévues par les articles L151-11, L151-12 et L151-13.</u> <p>Par ailleurs, cinq autres secteurs sont délimités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur Ns identifiant les secteurs naturels les plus sensibles; - le secteur Nm délimitant les bâtiments existants de l'ancienne papeterie à Monfourat; - le secteur NL délimitant le camping au Nord de la commune;
----------------------	---	--

Article N1

Au sein du secteur Ns, toute construction et utilisation du sol est interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400m².

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées :

- a) à l'hébergement hôtelier ;
- b) au commerce ;
- c) à l'artisanat ;
- d) à l'industrie ;
- e) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- f) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- g) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares.
- h) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2.

Egalement,

- **au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, sont interdites les constructions destinées à l'habitation.
- **au sein des secteurs Nh et Ner**, sont interdites les constructions destinées aux bureaux.
- **au sein des secteurs Nh, Nm, Ner et Nb**, est interdit l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs.
- **au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, est interdit l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane.

Article N2

a) **Dans l'ensemble de la zone N**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

c) Au sein du secteur Nh :

- ✓ L'extension d'une construction existante destinées à l'habitation sous réserve qu'elle n'exède pas 20% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU;
- ✓ La construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'exède pas 40 m² de surface de plancher ;
- ✓ L'implantation d'une piscine sous réserve de respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.

- le secteur Ner instauré pour le développement d'énergie renouvelable ;
- le secteur Nb instauré pour permettre la transformation du bois.

Article N1

Au sein du secteur Ns, toute construction et utilisation du sol est interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400m².

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions destinées :

- a) à l'hébergement hôtelier ;
- b) au commerce ;
- c) à l'artisanat ;
- d) à l'industrie ;
- e) à la fonction d'entrepôt. Ainsi que :
- f) l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- g) l'aménagement d'un parc d'attractions d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l) l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane.
- h) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2.

Egalement,

- **au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, sont interdites les constructions destinées à l'habitation.
- **au sein des secteurs Nh et Ner**, sont interdites les constructions destinées aux bureaux.
- **au sein des secteurs Nh, Nm, Ner et Nb**, est interdit l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs.
- ~~**au sein des secteurs Nm, Ner et Nb**, est interdit l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane.~~

Article N2

a) **Dans l'ensemble de la zone N**, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

b) **Au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne**, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.

c) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU, dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.

d) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 70m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU.

~~**e) Au sein du secteur Nh :**~~

~~✓ L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, sous réserve~~

✓ L'implantation d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

d) **Au sein du secteur Nm** : les constructions, travaux, aménagements sous condition d'être réalisés à l'intérieur du volume bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

e) Au sein du secteur NL :

✓ Le réaménagement ou agrandissement du terrain de camping existant et parc résidentiel de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause la qualité du site naturel à proximité, le site Natura 2000 le long de la Dronne.

✓ Les constructions destinées à l'habitation sous condition d'être nécessaire au gardiennage des occupations de la zone (camping).

f) **Au sein du secteur Ner** : les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

g) **Au sein du secteur Nb** : les constructions et installations destinées à l'industrie, artisanat, fonction d'entrepôt et bureaux sous réserve de concerner l'implantation d'une usine de transformation du bois.

Article N8

En secteur Nh, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.

Article N9

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- ✓ **en secteur Nh** : 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur NL** : 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nm** : 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Ner** : 2% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nb** : 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

~~qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU dans la limite d'un maximum de 200m² de surface de plancher après extension.~~

~~✓ La réalisation d'annexes à une habitation existante, sous réserve qu'elle n'excède pas 50m² de surface de plancher à la date d'approbation de la première modification du PLU.~~

~~✓ L'implantation d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.~~

e) **Au sein du secteur Nm** : les constructions, travaux, aménagements sous condition d'être réalisés à l'intérieur du volume bâti des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

f) Au sein du secteur NL :

✓ Le réaménagement ou agrandissement du terrain de camping existant et parc résidentiel de loisirs sous condition de ne pas remettre en cause la qualité du site naturel à proximité, le site Natura 2000 le long de la Dronne.

✓ Les constructions destinées à l'habitation sous condition d'être nécessaire au gardiennage des occupations de la zone (camping).

g) **Au sein du secteur Ner** : les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

h) **Au sein du secteur Nb** : les constructions et installations destinées à l'industrie, artisanat, fonction d'entrepôt et bureaux sous réserve de concerner l'implantation d'une usine de transformation du bois.

Article N8

~~**En secteur Nh**, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.~~

Non réglementé

Article N9

Sur l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs NL, Nm, Ner et Nb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~en secteur Nh : 20%~~ 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet, dans la limite de 700m² d'emprise au sol.

Sur les autres secteurs, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- ✓ **en secteur NL** : 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nm** : 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Ner** : 2% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- ✓ **en secteur Nb** : 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.1.3.7. Adaptation des règles fixant les conditions d'extension des constructions existantes au sein de la zone UE

L'extension des constructions est d'ores-et-déjà rendue possible au sein du secteur UE1.

Les modifications souhaitées du règlement visent à apporter plus de souplesse au sein de ces secteurs afin de faciliter, voire permettre dans certains cas la réalisation d'extensions des constructions existantes. La municipalité souhaite remédier à cette situation en apportant des modifications à l'article 2, en portant la possibilité d'extension de 20% à 30%.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UE</p>	<p>Article UE2</p> <p>a) sur toute la zone, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</p> <p>b) au sein du secteur UE1, les constructions sous condition de constituer l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% de la surface de plancher préexistante.</p> <p>c) au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.</p>	<p>Article UE2</p> <p>a) sur toute la zone, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</p> <p>b) au sein du secteur UE1, les constructions sous condition de constituer l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% 30% de la surface de plancher préexistante.</p> <p>c) au sein des secteurs soumis au risque d'inondation de la Dronne, les constructions et installations sous condition de respecter les prescriptions du PPRi annexé au présent dossier de PLU.</p>

3.1.3.8. Rectification d'une erreur matérielle au sein des règles fixant les conditions de stationnement au sein des zones UA, UB et UC

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UA</p> <p>Zone UB</p> <p>Zone UC</p>	<p>Article UA12 / UB12 / UC12</p> <p>UA12.4 Les dispositions particulières</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>c) Construction destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.</p> <p>Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1place par logement.</p> <p>Dans le cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévues dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².</p> <p>b) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.</p> <p>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.</p>	<p>Article UA12 / UB12 / UC12</p> <p>UA12.4 Les dispositions particulières</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>c) Construction destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.</p> <p>Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1place par logement.</p> <p>Dans le cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants, ainsi que des locaux pour le stockage des bacs roulants de collecte sélective des ordures ménagères, doivent être prévues dans la construction. Pour le stationnement des deux roues, il est exigé 1 m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m².</p> <p>e) Constructions destinées au commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 200 premiers m² de surface de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p> <p>f) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² surface de plancher et une place visiteur par tranche de 200 m² surface de plancher.</p> <p>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.</p>

3.1.3.9. Adaptation des règles fixant les conditions de desserte par les réseaux au sein des zones UA, UB, UC, UY, A et N

Les modifications souhaitées du règlement visent à assurer le passage des engins d'entretien de long des fossés et collecteurs.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UA</p> <p>Zone UB</p> <p>Zone UC</p> <p>Zone UY</p> <p>Zone A</p> <p>Zone N</p>	<p>Article UA4 / UB4 / UC4 / UY4 / A / N</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>	<p>Article UA4 / UB4 / UC4 / UY4 / A / N</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation est recommandée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><u>Lorsqu'un fossé ou un collecteur est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien. La distance minimale de retrait est de 4,00 mètres de part et d'autre par rapport au sommet des talus.</u></p>

3.1.3.10. Création d'un sous-secteur en zone UC

Les modifications intègrent la création du sous-secteur UCa5 soumis à orientation d'aménagement au niveau du centre-bourg.

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification
<p>Zone UC</p>	<p>Article UC2</p> <p>a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</p> <p>b) L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.</p> <p>c) Les nouvelles constructions destinées au commerce sous réserve de s'implanter à l'intérieur des limites du sous-secteur UCa₁ dessinés au document graphique 3.2.</p> <p>d) Au sein des secteurs UCa1, UCa2, UCa3 et UCa4, les nouvelles constructions sous réserve de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs (pièce n°2.2 du dossier de PLU).</p> <p>Article UC3</p> <p>Accès / Dispositions générales</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante publique ou privée et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.</p> <p>Accès / Dispositions particulières</p> <p>Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs, la desserte des nouvelles constructions se fera exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteur UCa1, par la voie communale des Grands Horruts (voie n°109), située à l'Est du secteur. - en secteur UCa2, par l'ancien tracé de la RD674 au Nord du secteur. - en secteur UCa3, par la voie communale de Patris (voie n°11) au Sud du secteur. - en secteur UCa4, par la voie communale du Piron (voie n°117) au Nord du secteur. <p>Voirie</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Article UC2</p> <p>a) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</p> <p>b) L'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous conditions de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.</p> <p>c) Les nouvelles constructions destinées au commerce sous réserve de s'implanter à l'intérieur des limites du sous-secteur UCa₁ dessinés au document graphique 3.2.</p> <p>Au sein des secteurs UCa1, UCa2, UCa3, et UCa4 et UCa5, les nouvelles constructions sous réserve de respecter le schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs (pièce n°2.2 du dossier de PLU).</p> <p>Article UC3</p> <p>Accès / Dispositions générales</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante publique ou privée et en état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.</p> <p>Accès / Dispositions particulières</p> <p>Conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement élaborée sur chacun des secteurs, la desserte des nouvelles constructions se fera exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en secteur UCa1, par la voie communale des Grands Horruts (voie n°109), située à l'Est du secteur. - en secteur UCa2, par l'ancien tracé de la RD674 au Nord du secteur. - en secteur UCa3, par la voie communale de Patris (voie n°11) au Sud du secteur. - en secteur UCa4, par la voie communale du Piron (voie n°117) au Nord du secteur. - en secteur UCa5, par le chemin rural au Nord du secteur. <p>Voirie</p> <p>Non réglementé.</p>

3.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »

En vertu de l'article L. R104-8 2°, « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ».

Le territoire communal est longé par la Dronne dont le réseau hydrographique est classé à l'inventaire des zones Natura 2000. Il s'agit du site FR 7200662 de la « Vallée de la Dronne à sa confluence avec l'Isle », classé en zone spéciale de conservation en novembre 2014. A noter qu'un autre site Natura 2000 est également présent à proximité de la commune, sur le réseau hydrographique du Chalaure. En raison de son positionnement en amont de la commune, ce dernier n'est pas susceptible d'être impacté de manière indirecte par le projet de modification du PLU.

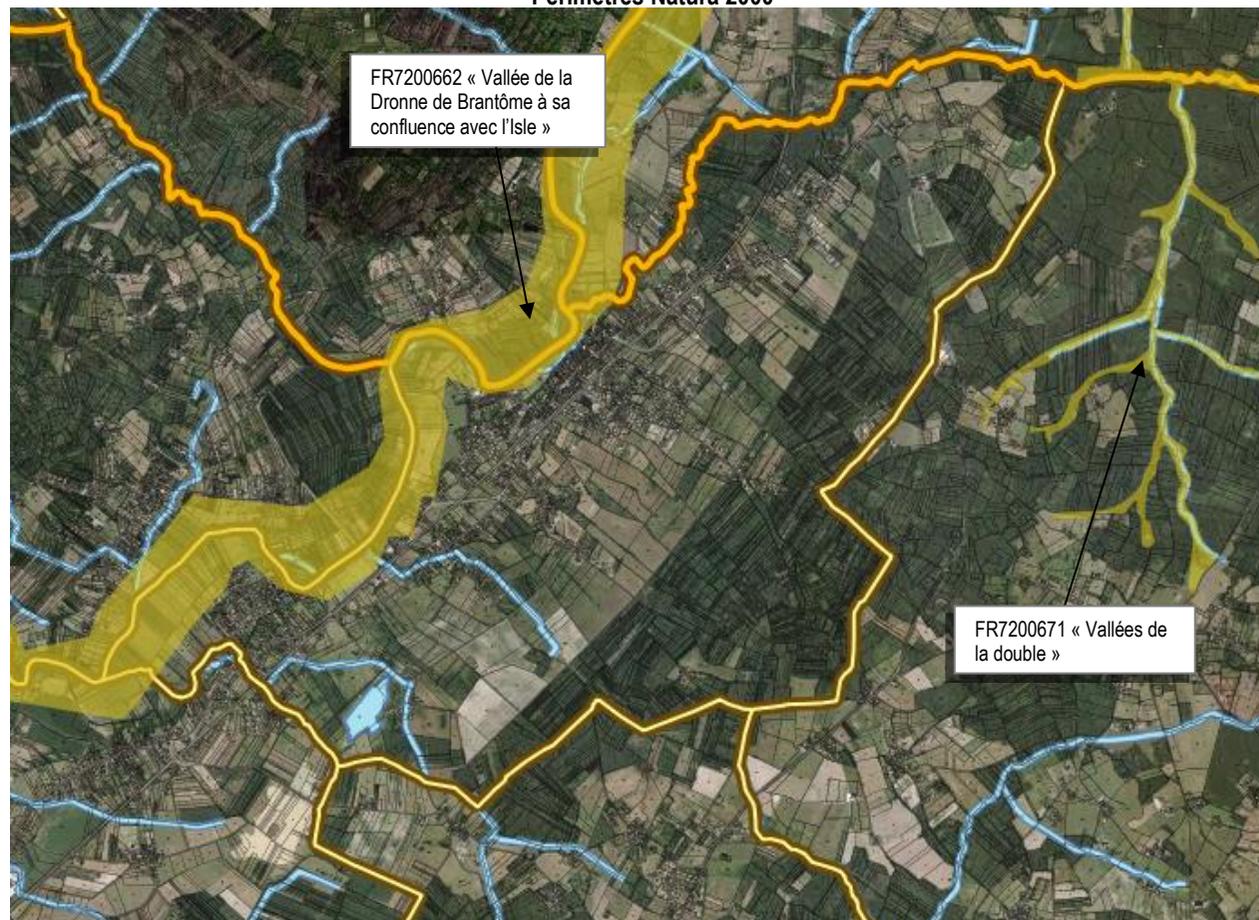
Ce site se caractérise notamment par la richesse des zones bocagères, par la variété des faciès du cours d'eau et un nombre élevé de frayères potentielles pour les poissons migrateurs notamment.

Composé d'**aulnaies-frênaies (91E0*** - habitat d'intérêt communautaire devant faire l'objet d'une conservation prioritaire) mais aussi de prairies humides. Des des habitats de qualité ont également été identifiés au sein de mégaphorbiaies dont les différents degrés d'humidité permettent de créer une diversité de milieux propices aux développements **du Vision d'Europe (*Mustela lutreola*)**, de **la Loutre (*Lutra Lutra*)** et de l'Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*). Par ses caractéristiques, le cours d'eau semble également propice au développement du Chabot (*Cottus gobio*) ou de la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), deux espèces piscicoles d'intérêt communautaire.

En raison de la nature de modifications envisagées, le risque d'incidence direct sur l'état de conservation de la zone Natura 2000 peut être écarté.

En effet, les modifications apportés au règlement visent l'adaptation de certaines règles jugées trop restrictives, injustifiées ou inadaptées au contexte communal mais ne portent pas sur l'octroi de nouveaux droits à construire sur son territoire. L'évolution des règles applicables en matière d'implantation ou d'aspects extérieurs des annexes à l'habitation opérée en zones U, A et N, n'est pas, par nature, susceptible de générer des incidences directes ou indirectes sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du cours d'eau en site d'intérêt communautaire, de même que l'évolution des hauteurs des clôtures composée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de claire-voie.

Périmètres Natura 2000



Toutefois l'introduction d'un article supplémentaire aux dispositions générales du règlement visant à rappeler les conditions de recours aux adaptations mineures pourrait être perçu comme de nature à permettre un détournement ou un assouplissement de règles d'urbanisme propres à assurer la protection des espaces naturels classés en zone Natura 2000.

Il est à noter que le recours à cette disposition du code de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction est encadré de manière stricte par le législateur et la jurisprudence. Un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU ne pourra être autorisé que si **l'adaptation proposé est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU, et "rendue nécessaire" par la nature du sol ; la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

A titre d'illustration :

- **Ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes** : La desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).
- **Ont en revanche été jugées irrégulières les adaptations suivantes** : Le dépassement de la hauteur maximale autorisée de 9 à 10,8 mètres (CE 11 juill. 1984 n° 47940) ; Une construction sur la limite séparative alors que le POS prévoyait une distance de 3 mètres (CE, 12 mai 1989, n° 66935).

Il apparaît au vu de la jurisprudence, que les adaptations susceptibles d'être autorisées ne pourront pas porter sur l'octroi d'une autorisation de construire qui ne respecterait pas les occupations et autorisations des sols admises dans la zone. Par exemple, une demande portant sur la réalisation d'une construction à usage d'habitation ou industrielle en zone Nb qui n'admet pas ce type d'occupation des sols ne pourra pas être délivrée. Ainsi, des adaptations aux règles d'urbanisme susceptibles d'avoir une incidence notable sur la préservation de la qualité des milieux naturels classés en zone Natura 2000 ne pourront pas être admises.

Par ailleurs, l'évolution des règles concernant l'extension des constructions existantes ou la réalisation d'annexes en zone A et N, n'est pas susceptible de porter préjudice à l'état de conservation du site Natura 2000. Les modifications apportées au règlement visent un léger assouplissement des possibilités d'extension des constructions existantes et admet une plus grande surface de plancher pour les annexes. Ces secteurs ont initialement été délimités au plus proche des bâtis existants et sont majoritairement excentrés du site d'intérêt communautaire, **limitant ainsi tout risque d'incidences directes sur l'état de conservation du site.**

En raison de son caractère aquatique, le site de la Dronne est particulièrement sensible à l'augmentation des eaux de ruissellements générée par l'imperméabilisation nouvelle des sols (transferts de pollutions et modification du régime du cours d'eau). A ce titre, les conditions d'implantation et de densité ont fait l'objet de modifications mineures, qui ont été pensées de façon à ne pas renforcer de manière significative l'écoulement d'eaux pluviales en direction de la Dronne ou de ces affluents. Il s'agit par ce biais de limiter le risque de transferts de polluants vers le cours d'eau et **de prévenir de toute dégradation indirecte des milieux naturels** en présence.

L'évolution des dispositions réglementaires n'aura en ce sens pas d'incidences notables sur le site Natura 2000.

4. Références au code de l'urbanisme à supprimer

4.1. Présentation des modifications apportées au dossier

Suite à la parution des derniers décrets d'application de la loi Alur, les articles applicables au contenu du PLU ont tous sans exception changé de référence réglementaire. Il semble donc opportun de modifier ces références du règlement, et d'actualiser la numérotation des articles mentionnés au sein du règlement écrit.

Zones concernées par la modification	Avant modification	Après modification
Zone UA Zone UC Zone A	Article 2 g) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5/7, repéré au document graphique 3.2.	Article 2 g) la suppression d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19, repéré au document graphique 3.2.
Zone UA Zone UC Zone A Zone N	Article 11 Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.	Article 11 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.
Zone UC Zone A Zone N	Article 13 Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5/7 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.	Article 13 Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique 3.2 doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

4.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »

La mise à jour des références réglementaires n'est pas, par nature, susceptible de générer des incidences directes ou indirectes sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du cours d'eau en site d'intérêt communautaire.

5. Exposé des modifications apportées au document graphique

5.1. Présentation des modifications apportées au dossier

5.1.1. La prise en compte de la loi MACRON : Suppression des secteurs Ah et Nh en Zones Agricole et Naturelle



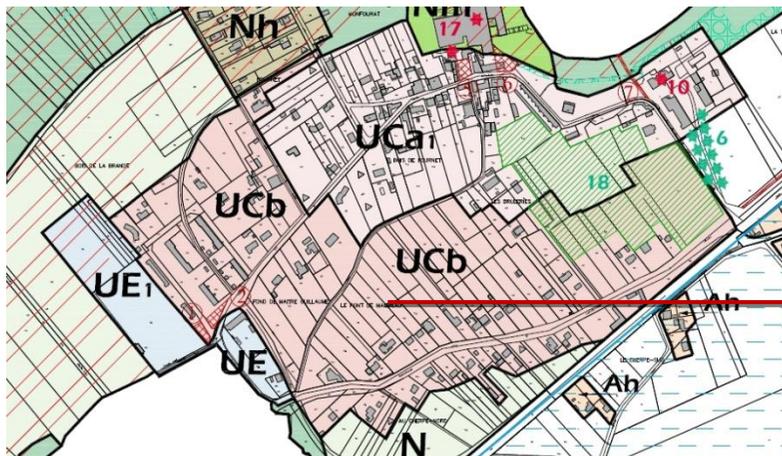
La loi MACRON n°2015-990 du 6 août 2015 (et l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 procédant à la recodification du code de l'urbanisme), vient assouplir les règles liées aux constructions dans les zones agricoles et naturelles. Désormais, les textes de loi autorisent, en plus de l'extension, les constructions d'annexes de constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le contexte communal des Eglisottes, les différences appliquées entre la zone A et le secteur Ah (ou entre la zone N et le secteur Nh) n'existeraient plus.

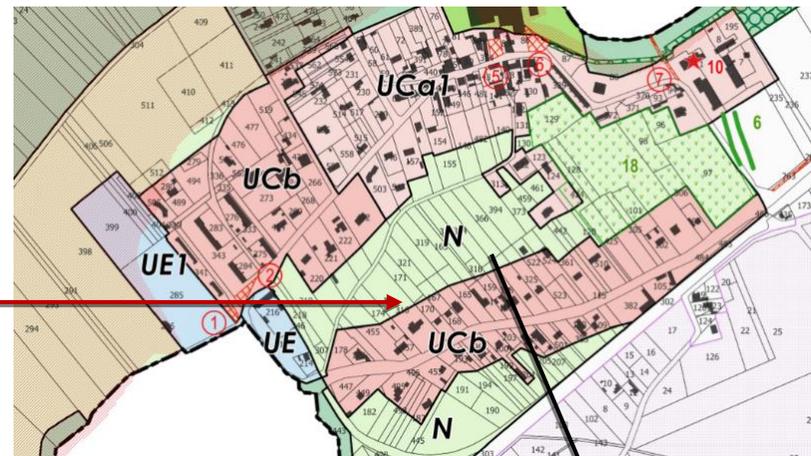
La modification apportée tient donc de la suppression du pastillage créé en zone A et N, soit des secteurs Ah et Nh.

5.1.2. Secteur de Monfouirat : Classement de parcelles constructibles en Zone Naturelle

Extrait du document graphique avant modification



Extrait du document graphique après modification



Justifications liées à l'évolution proposée :

Le secteur de Monfouirat présente une grande naturalité et une topographie assez marquée dans sa partie haute. Constitué de boisements, de quelques prairies ouvertes et d'un étang plus à l'Est, ce dernier accueille également plusieurs sources. Il est aujourd'hui classé en zone urbaine, dont une partie n'est à ce jour pas desservie par une voie carrossable et par les réseaux (zone UCb).

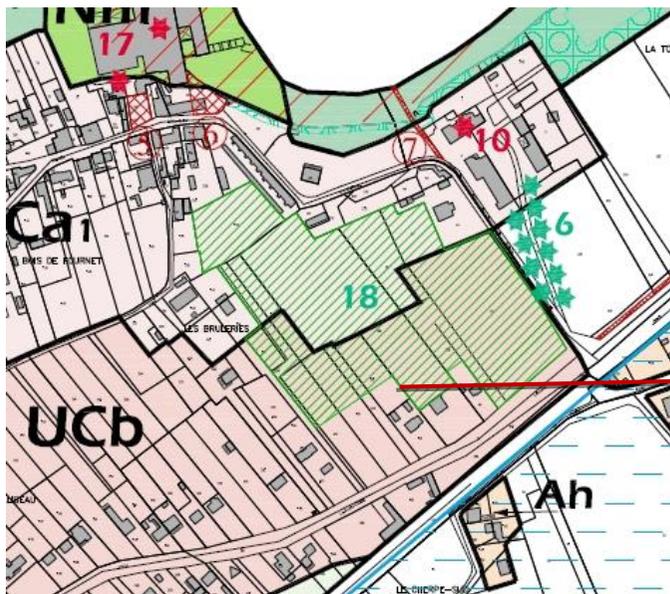
Ainsi, ce secteur joue un rôle privilégié dans le fonctionnement écologique du territoire communal. En raison de son positionnement à l'interface de la Dronne et d'un de ses affluents, il participe aux déplacements des espèces ordinaires en tant qu'éléments de la trame verte, ce qui justifie sa protection vis-à-vis de l'urbanisation.

La modification apportée tient donc classement de ces parcelles constructibles en zone naturelle afin d'assurer leur préservation dans les années à venir.

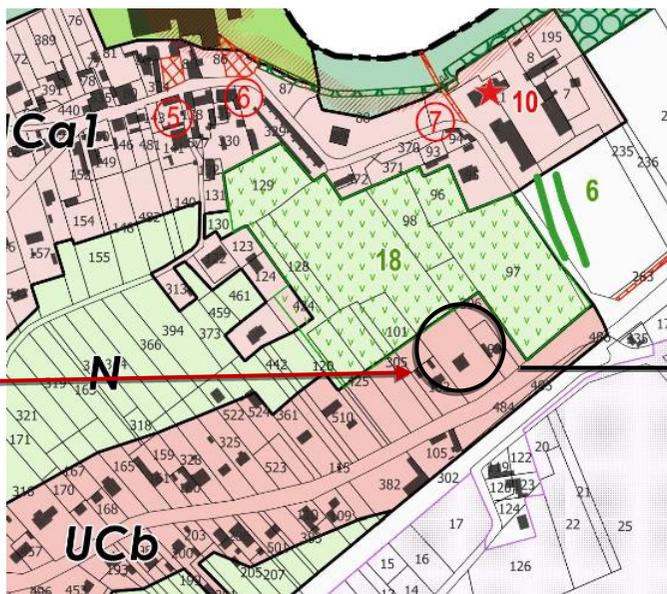


5.1.3. Secteur de Monfouurat : Correction d'une erreur matérielle d'appréciation dans la délimitation de l'élément de paysage à protéger n°18

Extrait du document graphique avant modification



Extrait du document graphique après modification



Justifications liées à l'évolution proposée :

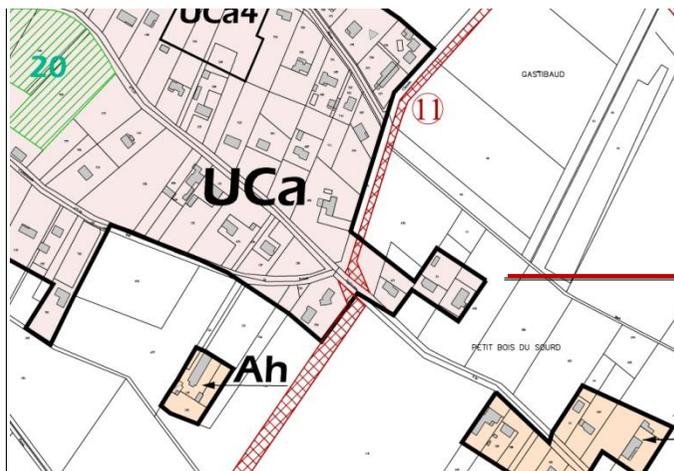
L'élément de paysager n°18 vise la protection d'un parc bordant un étang ainsi qu'une prairie ouverte sur le secteur de Monfouurat. Cet élément de paysage recouvre à ce jour des arrières de construction composés de jardins privatifs sans aspects patrimoniaux. Ces derniers recouvrent également plusieurs annexes ainsi qu'un dispositif d'assainissement autonome.

L'évolution apportée tient à la modification du périmètre de l'élément à protéger afin de corriger une erreur matérielle d'appréciation dans la délimitation de la zone et de permettre la mise en conformité d'un assainissement autonome aujourd'hui déficient.

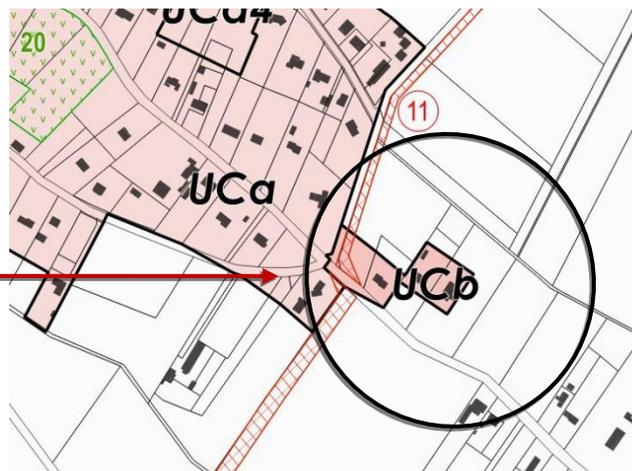


5.1.5. Secteur «Petit bois du four » : Classement en zone UCb

Extrait du document graphique avant modification



Extrait du document graphique après modification



Justifications liées à l'évolution proposée :

Au sein de cette zone, ces constructions ne sont pas desservies par de l'assainissement collectif.

La modification apportée tient donc à la rectification de cette erreur matérielle. Il est ainsi proposé de basculer ces constructions en zone UCb, caractérisée par un assainissement individuel.

5.1.6. Concession minière « Le Fieu » : Modification du périmètre d'exploitation

Extrait du document graphique avant modification



Extrait du document graphique après modification



Justifications liées à l'évolution proposée :

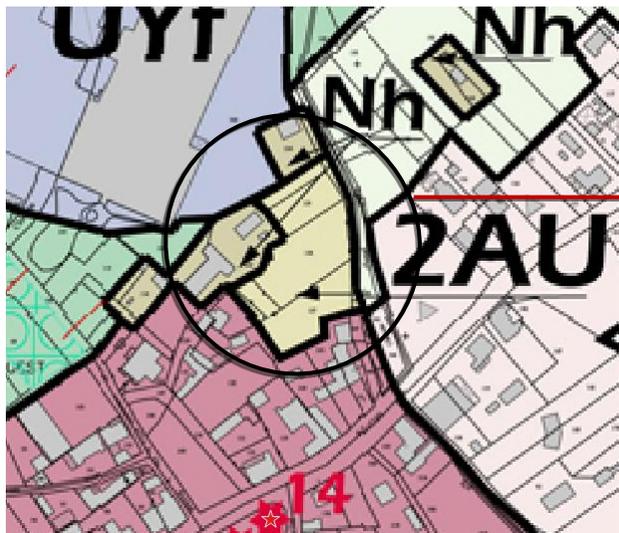
Une concession minière est présente au Sud de la commune. Exploitée par l'entreprise Areva, cette dernière a vu son périmètre adapté et réduit. Seule une zone d'exploitation jugée « stratégique » a été conservée.

La modification apportée tient au report à titre indicatif de ce nouveau périmètre au plan de zonage.

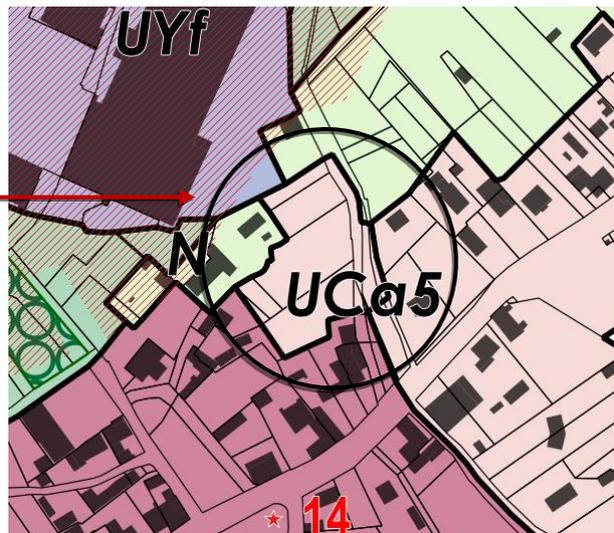
De plus, un changement de couleur a été opéré pour une meilleure lisibilité.

5.1.7. Ouverture à l'urbanisation d'un secteur en centre-bourg

Extrait du document graphique avant modification



Extrait du document graphique après modification



Justifications liées à l'évolution proposée :

La partie Nord du secteur, situé en centre-ville, a pour vocation d'accueillir un projet permettant la construction d'une maison de famille d'accueil pour les personnes âgées, s'inscrivant au cœur du projet communal inscrit au PADD, avec l'orientation n°1 « renforcer la fonction de polarité secondaire de la commune à l'échelle de son bassin de vie » ayant notamment pour moyen envisagé « favoriser la construction d'une structure d'accueil pour les personnes âgées ». La partie Sud, parcelle communale, permettra à la commune d'y implanter des logements.

Le projet comporte une maison de plain pied d'une superficie maximale de 250m² composée d'une partie pour les personnes âgées (3 maximum) et d'une partie privée, ainsi qu'une piscine. Au nord, il est prévu d'y implanter un parking qui facilitera le stationnement des véhicules (famille, personnel médical, ambulancier, pompier, etc.).

La zone 2AU est reclassée dans son intégralité en secteur UCa5 et une petite partie de la zone N est basculée en secteur UCa5. Le secteur est soumis à orientation d'aménagement.

La modification apportée tient à la création d'un sous-secteur UCa5 dans les dispositions réglementaires.

5.1.8. Le calcul des zones au règlement graphique

	Document d'urbanisme avant modification		Document d'urbanisme après modification		Evolution des surfaces	
Zones urbaines	UA	18,1 ha	UA	18,1 ha	UA	--
	UB	8,4 ha	UB	8,4 ha	UB	--
	UC	144,1 ha	UC	133,3 ha	UC	-10,8 ha
	UE	14,8 ha	UE	14,8 ha	UE	--
	UY	5,7 ha	UY	5,7 ha	UY	--
	TOTAL	191,1 ha	TOTAL	180,3 ha	TOTAL	-10,8 ha
Zone à urbaniser	2AU	2,5 ha	2AU	2,2 ha	2AU	-0,3 ha
	TOTAL	2,5 ha	TOTAL	2,2 ha	TOTAL	-0,3 ha
Zone naturelle et forestière	N	633,1 ha	N	653,7 ha	N	+20,6 ha
	Ns	142,4 ha	Ns	142,4 ha	Ns	--
	Nh	9,2 ha	Nh	--	Nh	-9,2 ha
	Nm	2,7 ha	Nm	2,7 ha	Nm	--
	NL	2,2 ha	NL	2,2 ha	NL	--
	Nb	1,2 ha	Nb	1,2 ha	Nb	--
	Ner	23,6 ha	Ner	23,6 ha	Ner	--
	TOTAL	814,4 ha	TOTAL	825,8 ha	TOTAL	+ 11,4 ha
Zone agricole	A	698 ha	A	715 ha	A	+17 ha
	Ah	17 ha	Ah	--	Ah	-17 ha
	TOTAL	715 ha	TOTAL	715 ha	TOTAL	-

Les zones urbaines et à urbaniser sont réduites au profit des zones naturelles et agricoles. La zone N profite en majorité de cette évolution. De plus, dans ces mouvements de surfaces, nous pouvons voir que les secteurs Nh et Ah disparaissent au profit de la zone N et A.

5.1.9. Correction des références réglementaires du code de l'urbanisme dans la légende

Extrait du document graphique avant modification

Autres indications

-  Emplacement réservé (article L.123-1-5/8 du CU)
-  Espace boisé classé (article L.130-1 du CU)
-  Patrimoine bâti protégé (article L.123.1-5/7 du CU)
-  Arbre isolé / alignement d'arbres protégés (art. L.123-1-5/7 du CU)
-  Espace paysager protégé (article L.123-1-5/7 du CU)
-  Bâtiment agricole qui, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, peut faire l'objet d'un changement de destination (article R.123-12 du CU)
-  Chemin piéton à conserver (article L.123-1-5/6 du CU)
-  Zone de risque inondation (report indicatif)
-  Zone potentielle d'exploitation minière (report indicatif)
-  Zone de protection du forage du Breuil
-  Constructions nouvelles

Extrait du document graphique après modification

Autres indications

-  Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)
-  Espace boisé classé (article L.113-1 du CU)
-  Patrimoine bâti protégé (article L.151-19 du CU)
-  Arbre isolé / alignement d'arbres protégés (article L.151-19 du CU)
-  Espace paysager protégé (article L.151-19 du CU)
-  Bâtiment agricole qui, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, peut faire l'objet d'un changement de destination (article R.123-12 du CU)
-  Chemin piéton à conserver (article L.151-38 du CU)
-  Zone de risque inondation (report indicatif)
-  Zone potentielle d'exploitation minière (report indicatif)
-  Zone de protection du forage du Breuil

Justifications liées à l'évolution proposée :

Suite à la réécriture de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (loi ALUR), les articles applicables au contenu du PLU ont tous sans exception changés de référence réglementaire.

La modification apportée vise donc à mettre en cohérence les références réglementaires contenues dans le règlement écrit avec le règlement graphique.

5.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »

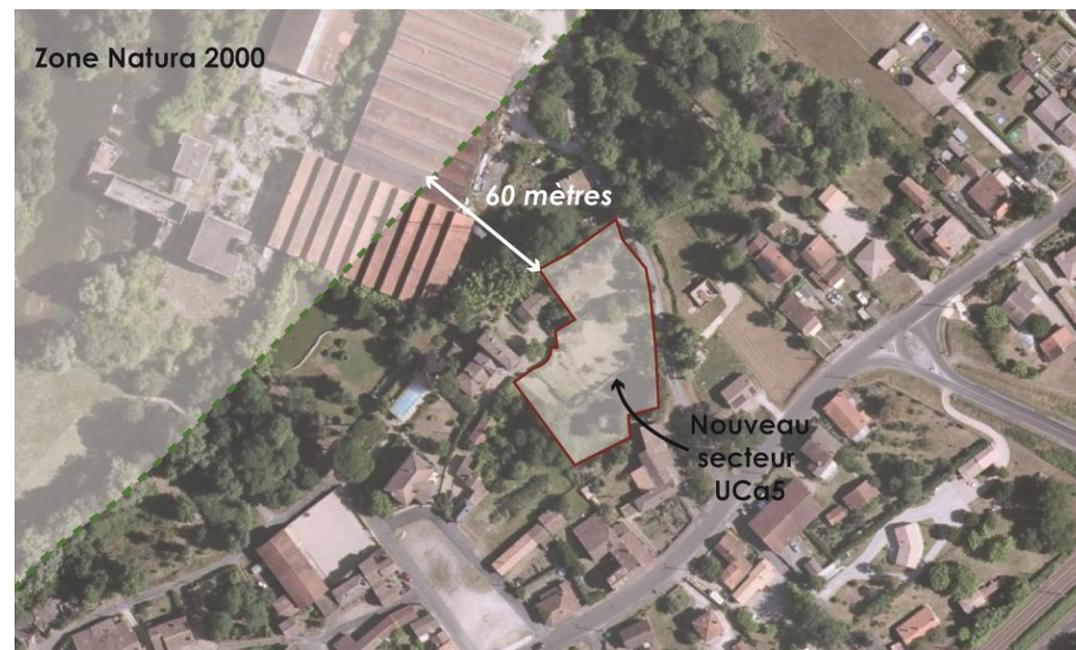
Les corrections d'erreurs matérielles, en vue de reconnaître l'existence de constructions à la date d'approbation du précédent PLU aux lieux-dits Monfourrat et Bois du Four, n'est pas, par nature, susceptible de générer des incidences directes ou indirectes sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du cours d'eau en site d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, le classement de plusieurs hectares en zone naturelle aux lieux dits Montfourrat et La Pisserette répond à une volonté d'assurer la protection de milieux naturels ordinaires disposant d'un rôle dans le fonctionnement de la trame verte et bleue communale, ainsi que préserver la qualité des eaux souterraines en limitant les possibilités de recours à l'assainissement non collectif. Ainsi, cette modification du PLU va dans le sens d'une plus grande protection des espaces naturels et n'aura aucune incidence négative sur l'état de conservation du site Natura 2000.

La présente modification porte également sur la prise en compte du nouveau périmètre d'exploitation de la concession du Fieu qui a fait l'objet d'une réduction considérable. La correction de ce périmètre apparaissant à titre indicatif au plan de zonage n'aura aucune conséquence directe sur la préservation du site Natura 2000, cette concession étant excentrée du site.

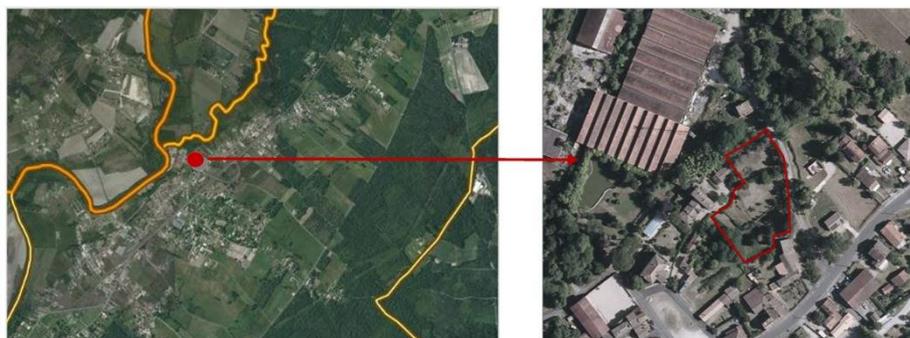
De plus, l'inscription d'un nouveau bâtiment à la liste des éléments de paysage à préserver ou l'actualisation des références réglementaires figurant dans la légende au plan de zonage sera sans conséquence sur la préservation de l'état de conservation du site Natura 2000, cela n'ayant pas vocation à accroître les droits à construire existants sur le territoire communal.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'ores-et-déjà desservis par les réseaux et classés en zone à urbaniser soumis à modification dans l'actuel document d'urbanisme vient s'inscrire dans le projet communal. Ce secteur, classé en UCa5 se situe à 60 mètres du périmètre de la zone Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle ». Le nouveau classement de ce secteur vient combler une dent creuse qui existait entre la zone UCa et UA. Desservi par les réseaux collectifs d'assainissement, ces nouvelles constructions ne viendront pas engendrer d'incidences sur la zone Natura 2000. Notons par ailleurs, que l'orientation d'aménagement de la zone prévoit plusieurs dispositions afin de faciliter l'infiltration et le maintien de surfaces perméables (maintien de bandes végétalisées et maintien de la végétation existante par exemple). De plus, le secteur UCa5 se situe à 60 mètres du site Natura 2000, néanmoins, cette partie du site est artificialisée. Les constructions industrielles sont classées en zone UYf et correspondent aux constructions existantes de l'ancienne usine Baudou, située en bordure de la Dronne et du Chalaure.



L'évolution du document graphique n'aura pas d'incidences notables sur le site Natura 2000.

6. Exposé des modifications apportées aux orientations d'aménagements



6.1. Présentation des modifications apportées au dossier

La modification apportée au plan de zonage par le classement en secteur UCa5 d'un secteur anciennement classé en zone 2AU, impose la création d'une OAP afin d'encadrer l'implantation, la desserte et l'insertion paysagère du projet.

Situé au cœur du centre-bourg, le secteur vient s'implanter en continuité de l'urbanisation existante. Il se compose de deux secteurs :

- Au Nord, le secteur est dédié à la construction d'une maison individuelle dont le porteur de projet désire devenir famille d'accueil pour personnes âgées. La municipalité, en accord avec l'orientation n°1 de son PADD, souhaite favoriser la mise en œuvre d'une telle structure. Une aire de stationnement est dessinée afin d'anticiper les besoins en terme de visites et de soins pour les personnes âgées bénéficiant de cette structure. A savoir que les dispositions réglementaires prévoient pour les aires de stationnement de plus de 200 m², la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Au Sud, l'intégration de cette parcelle à la zone constructible permet la mise en œuvre d'une continuité urbaine et donne l'opportunité à la commune, propriétaire de la parcelle, de proposer de nouveaux logements. Ce secteur, donne la possibilité de construire deux logements groupés.

Deux accès sont prévu par le chemin rural au Nord du secteur.

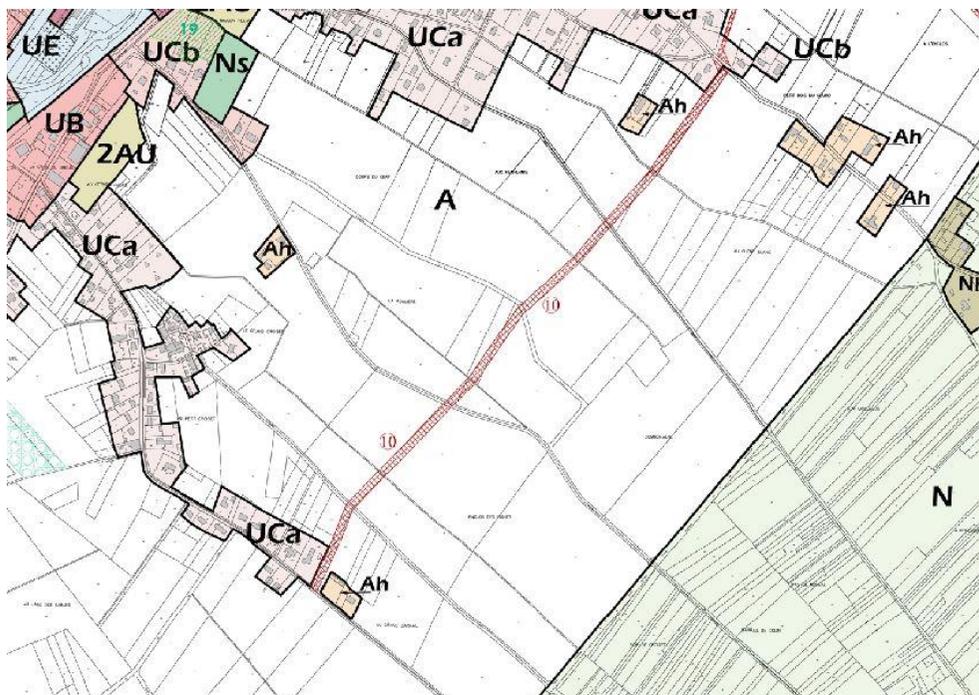
De plus, des arbustes et arbres de haute tige devront être plantés le long des limites séparatives Sud afin d'assurer un écran visuel et préserver ainsi les constructions existantes des nouveaux logements. Un cheminement piéton permettra d'assurer une liaison avec l'espace vert au Sud-Ouest du secteur.

6.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »

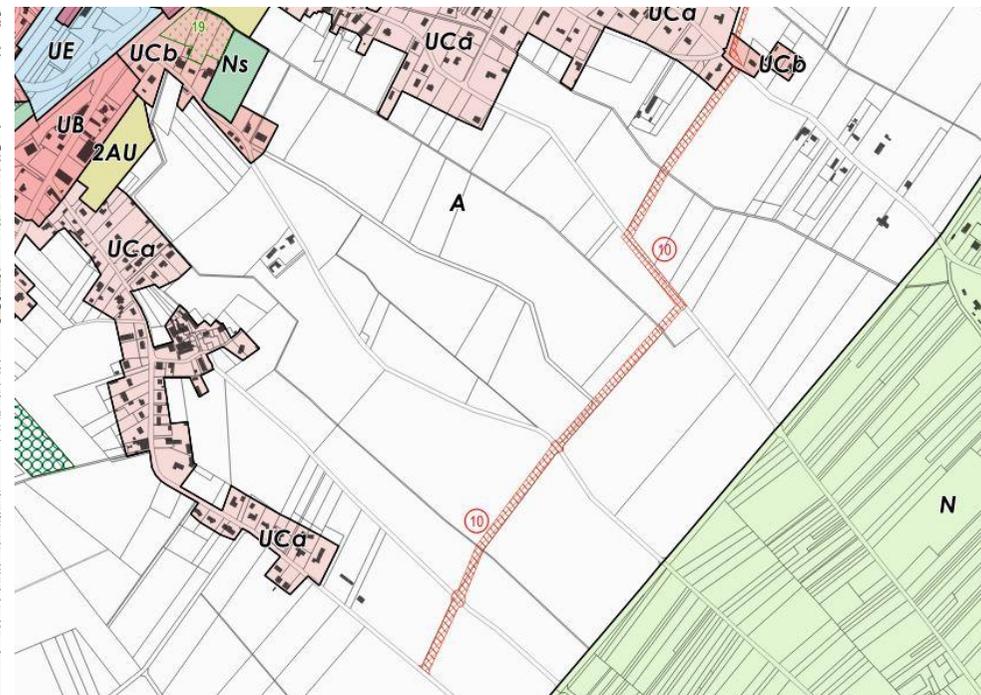
La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation vient justement atténuer les incidences prévisibles et encadrer la constructibilité du secteur. Le respect de l'OAP par la mise en place d'un traitement végétal en lisière du secteur ainsi que prévoir de nouvelles plantations, en lien avec l'espace vert au Sud du secteur vient assurer l'intégration paysagère du secteur. De plus, bien qu'il se situe à moins de 100 mètres du site Natura 2000, le comblement de cette dent creuse ne vient pas engendrer d'incidences notables sur le site en temps que tel.

7. Exposé des modifications apportées aux emplacements réservés

7.1. Présentation des modifications apportées au dossier



Avant modification



Après modification

Le nouveau dessin de l'emplacement réservé n°10, désignant la création d'une voirie (emprise de 15 mètres), permet de suivre le dessin parcellaire et d'impacter, le plus possible, les propriétaires en fond de parcelle. Sa nouvelle surface (m²) : 20 450 m², soit une augmentation de 2 120 m².

La modification porte sur la simplification de la création de la voirie.

7.2. Incidences prévisibles sur le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle »

La correction effectuée permettant de modifier le dessin de l'emplacement réservé ne tend pas à engendrer d'incidences notables sur le site Natura 2000.