



MODIFICATION SIMPLIFIEE N °3
PLU de Saint-Médard-de-Guizières
Notice Explicative



VERDI Conseil Midi Atlantique
13, rue Archimède | CS 80083
33693 Mérignac Cedex
SIRET : 443 424 965 RCS BORDEAUX
APE : 7112B
TVA : FR 09 443 424 965

TABLE des MATIÈRES

1 Préambule	2
2 Objet de la modification simplifiée	3
2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée.....	3
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée.....	4
3 Les différentes procédures opérées sur le PLU	8
4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	9
5 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le PADD	11
6 Le projet de modification simplifiée	12
6.1 Modification du règlement écrit	12
6.2 Modification du règlement graphique	20
6.3 Mise à jour de l'OAP.....	22
7 Impact de la modification simplifiée n°3 sur les sites Natura 2000.....	24
Figure 1 : Plan des parcelles en zone AUi (source : La CALi).....	5
Figure 2 : Déroulement schématique d'une modification simplifiée	10
Figure 3 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la commune de Saint-Médard-de-Guizières (Source : INPN)	24
Figure 4 : Superposition de la zone rouge du PPRi avec N2000	25
Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU	8
Tableau 2 : Modification du règlement écrit de la zone AUi.....	12
Tableau 3 : Modification du règlement écrit de la zone A	15
Tableau 4 : Modification du règlement écrit de la zone N.....	17

1 PREAMBULE

La mairie de Saint-Médard-de-Guizières, accompagnée par la Communauté d'agglomération du Libournais, qui détient la compétence urbanisme, souhaite faire évoluer son PLU par une modification simplifiée n°3 dans le but d'agrandir la zone d'activité de Laveau et afin de créer un espace dédié aux entreprises logistiques et industrielles. Cette procédure sera aussi l'occasion pour la mairie de mettre à jour le règlement des zones A et N du PLU afin de les conformer vis-à-vis des lois ALUR et de la loi Macron. Les emplacements réservés seront également mis à jour.

La présente notice est le document constitutif de cette modification simplifiée. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.

2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Médard-de-Guizières. La procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

- Article L-153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Article L-153.46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.
- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Considérant :

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (car le nombre d'habitations existantes en zones agricole et naturelle est très limité), ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

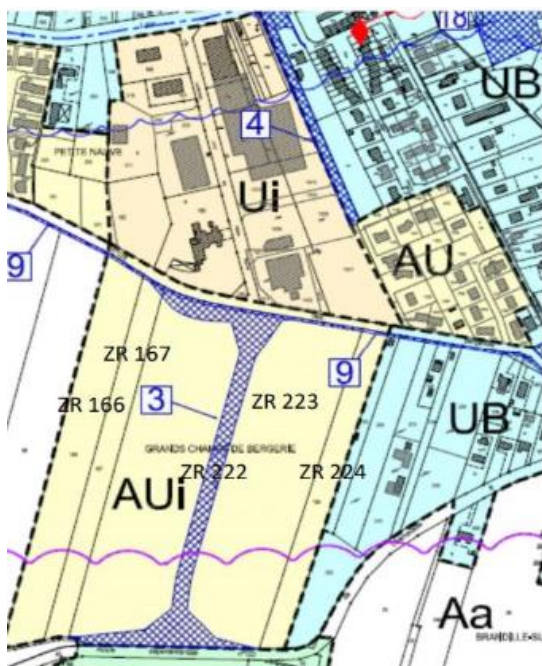
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée

La modification simplifiée du PLU de Saint-Médard-en-Guizières vise plusieurs objectifs qui se déclinent de différentes manières, détaillés dans le tableau ci-dessous :

Objectif visé	Impact sur le Plan Local d'Urbanisme
La modification du règlement écrit de la zone AUi pour garantir une extension cohérente de la ZA de Laveau	Modification du règlement écrit Mise à jour de l'OAP associée à la zone AUi
La mise en compatibilité du règlement des zones A et N avec la loi ALUR et la loi Macron	Modification du règlement écrit
La mise à jour des emplacements réservés du PLU	Modification du règlement écrit et graphique

2.2.1 L'objet de la modification simplifiée

2.2.1.1 La modification du règlement écrit de la zone AUi pour l'extension de la ZA Laveau et la mise à jour de l'OAP associée



L'un des objectifs principaux de cette procédure de modification simplifiée du PLU vise à préciser les conditions d'extension d'une zone d'activités économiques sur le territoire.

En effet, la Communauté d'Agglomération du Libournais est en passe de devenir propriétaire de l'ensemble des terrains, soit près de 12ha. La commune souhaite réviser le règlement écrit et graphique de la zone AUi afin de veiller à l'extension cohérente de la zone d'activités existante (de l'autre côté du Chemin des Bergeries) en précisant la nature des destinations autorisées ainsi que les conditions de leurs implantations. Cette volonté inscrit le projet de la commune dans le cadre d'une planification territoriale vertueuse.

La mise à jour de l'OAP permet d'illustrer et localiser les attentes de la commune en termes d'intégration du projet dans son environnement.

Figure 1 : Plan des parcelles en zone AUi (source : La CALi)

2.2.1.2 La mise en compatibilité du règlement des zones A et N avec les lois ALUR et Macron

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et la loi Macron (loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) ont introduit plusieurs modifications dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en France et notamment pour les zones A et N.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré la possibilité pour les communes de délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. En dehors de ces secteurs, toute construction ou tout changement de destination était interdit. La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a toutefois assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis obligatoire de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF ex CDCEA).

La loi Macron du 6 août 2015, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Les annexes sont constituées des garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux. Elles se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants sont soumises à un avis consultatif de la CDPENAF.

La présente modification simplifiée du PLU a donc vocation à intégrer ces évolutions dans son règlement écrit.

2.2.1.3 La mise à jour des emplacements réservés

➤ La suppression des emplacements réservés n°3 et 9 du PLU

En anticipation du projet d'extension de la zone d'activité de Laveau, la municipalité avait préalablement grevé des terrains sur le Plan Local d'Urbanisme d'emplacements réservés, dans l'objectif de créer des voies de desserte.

Finalement, la Commune n'a plus, à ce jour, l'ambition de réaliser les voies de desserte prévues initialement, et qu'en conséquence, les emplacements réservés n°3 et 9 n'ont plus d'objet à être maintenus.

➤ Le rétablissement des emplacements réservés n°14, 15 et 16

Enfin cette modification corrigera une erreur matérielle puisqu'elle rétablira les emplacements réservés 14 à 16 disparus lors de la dernière évolution du PLU sans justification.

2.2.2 La justification de la modification simplifiée

2.2.2.1 Renforcer l'activité économique de la commune

Dans le cadre de la politique de développement économique du territoire de Saint-Médard-de-Guizières, la Communauté d'Agglomération du Libournais et la ville participent activement à l'accompagnement des porteurs de projet et des entreprises désireuses de s'implanter sur les secteurs dédiés aux activités économiques.

Parmi les secteurs libres destinés à recevoir des activités figure la zone d'activités de Laveau, identifié par le secteur « AUi » au Plan Local d'Urbanisme. Des terrains localisés au sud de la zone d'activités existantes permettraient d'accueillir l'extension de celle-ci.

De plus, l'étude du règlement soulève que certaines règles et notamment la hauteur, les destinations autorisées à s'implanter sur ce secteur, le stationnement nécessaire sont susceptibles de bloquer l'accueil des activités économiques que la commune et la Cali cherchent à accueillir. Afin de faciliter l'implantation de projets économiques, et que les autorisations d'urbanisme puissent être délivrées dans

un contexte juridique sécurisé, il y a nécessité d'apporter quelques modifications au règlement écrit et graphique du PLU.

2.2.2.2 Mettre en conformité le PLU vis-à-vis des lois Macron et ALUR

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (*articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme*) :

- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables

(PADD) ;

- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (*article L. 153-45 et L. 153-47 du code de l'urbanisme*) :

- soit de majorer de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;

L'ensemble de ces évolutions du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD et n'induit aucune évolution de plus de 20% des droits à construire.

Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

3 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le 29 mai 2001, le conseil municipal de Saint-Médard-de-Guizières a décidé l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune, conformément à l'application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune de Saint-Médard-de-Guizières s'est ainsi dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 2 juin 2004.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), dont Saint-Médard-de-Guizières fait partie.

Le PLU a fait l'objet d'une Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2014. Cette modification simplifiée porta sur la modification du règlement de la zone NPv pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque. Il a ensuite fait l'objet d'une seconde modification simplifiée le 2 juin 2021 pour modifier des OAP et certains emplacements réservés.

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectif
Elaboration du Plan local d'urbanisme	2 juin 2004	Conseil municipal Commune	-
PLU modification n°1	20 décembre 2006	Conseil municipal Commune	- Création secteur NL, Na et modification zone AU2 « La petite Nauve »
PLU modification n°2	16 janvier 2008	Conseil municipal Commune	- Ajustement zones AU de Bofferon et de Lapouyade et des OAP
PLU modification n°3	6 septembre 2010	Conseil municipal Commune	- Reclassement parcelle AUi en Zone UB Adapter OAP « Grands Champs de Bergerie »
PLU modification n°4	7 juillet 2011	Conseil municipal Commune	- Création d'une zone NPv Modification des OAP
PLU modification n°5	16 novembre 2020	Conseil municipal Commune	- Phaser l'ouverture des zones 1AU et renforcer les OAP
Modification simplifiée n°1	27 janvier 2014	Conseil communautaire -CALI	Modification règlement zone NPv pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque
Modification simplifiée n°2	2 juin 2021	Conseil communautaire -CALI	Modification des OAP des secteurs de la Bonne Blanche nord et Bofferon nord Suppression et modification des ER

4

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- ❑ La procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par arrêté de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 3 février 2022 suite à la délibération municipale du 28 juin 2023 de la commune de Saint-Médard-de-Guizières ;
- ❑ Le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas de la MRAe pour statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- ❑ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, dont la CDPENAF ;
- ❑ La mise à disposition du dossier sera organisée conformément aux modalités qui seront définies lors de la délibération du Conseil communautaire de la CALI qui sera prise après la consultation des personnes publiques associées ;
- ❑ Le dossier de projet de modification simplifiée n°3, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public durant un mois à la mairie de Saint-Médard-de-Guizières – 9 Esplanade du 18 juin, 33230 Saint-Médard-de-Guizières.

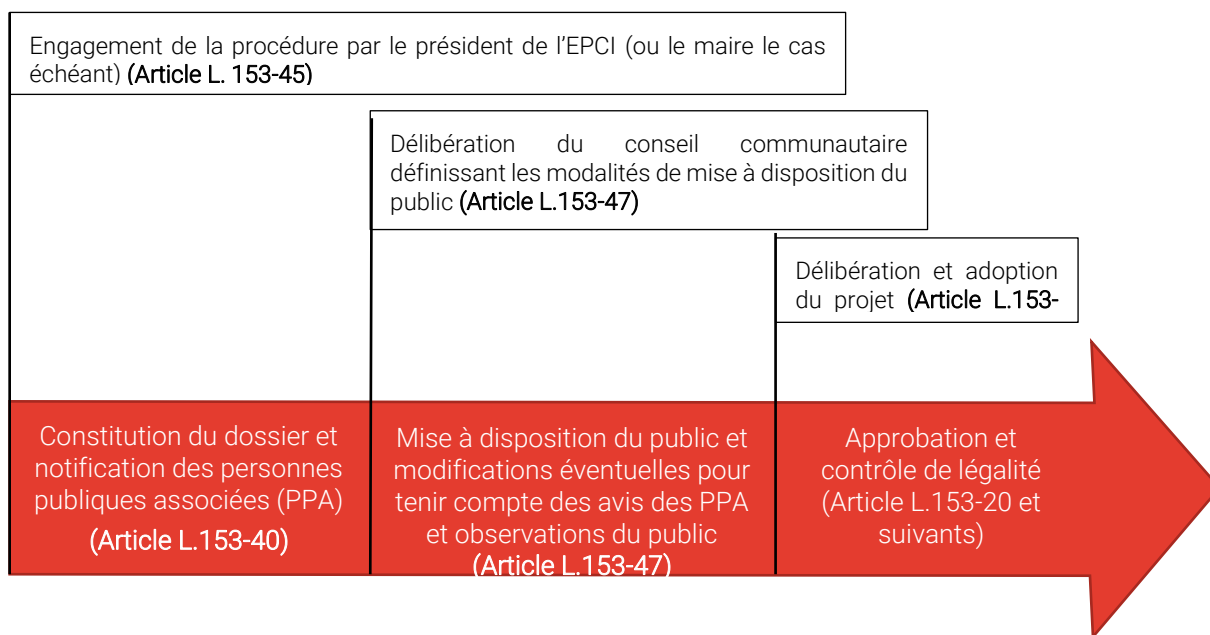
Ce dossier sera assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra ainsi faire part de ses observations par écrit à la mairie de Saint-Médard-de-Guizières. Ces observations seront enregistrées et conservées. Le dossier de modification simplifiée n°3, tel qu'il est proposé à l'approbation du conseil, indiquera comment il les aura pris en compte.

Le dossier sera également consultable sur le site de la mairie : <https://www.saintmedarddeguizieres.fr/>

A l'issue de la mise à disposition, le Maire de Saint-Médard-de-Guizières présentera le bilan de concertation devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet de la Gironde.

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48).

Figure 2 : Déroulement schématique d'une modification simplifiée



5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LE PADD

Le PADD se structure autour de 4 thématiques :

- Thème 1 : Accueillir une population nouvelle dans un cadre agréable et adapté, en assurant un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation ;
- Thème 2 : Promouvoir l'accueil d'activités économiques ;
- Thème 3 : Pérenniser et protéger l'activité agricole ;
- Thème 4 : Protéger les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales.

Les évolutions apportées ne modifient pas en substance l'intégrité du projet communal défini dans le PADD. L'extension de la zone d'activités répond parfaitement à l'objectif « Développement de la zone d'activité existante » du thème n°2.

Les modifications apportées au règlement écrit permettent de mettre à jour le règlement des zones A et N avec la loi Macron du 06 août 2015 en encadrant davantage la réglementation des constructions dans ces espaces.

Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne donc aucune modification du PADD.

Au vu de ces éléments, ces évolutions du PLU s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

6 LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

6.1 Modification du règlement écrit

Cette partie synthétise l'ensemble des modifications du règlement écrit engendré par cette procédure de modification simplifiée, sur la zone AUi, ainsi que sur les zones A et N suite à la mise en compatibilité avec la loi Macron.

Un nouveau règlement écrit incluant les modifications est annexé.

6.1.1 Le règlement de la zone AUi

Tableau 2 : Modification du règlement écrit de la zone AUi

Article	Version en vigueur	Modification envisagée
<u>AUi2</u>	<p>Sont notamment autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>[...]</p> <p>a) Les constructions à usage :</p> <p>a) d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m' de SI-ION,</p> <p>b) d'annexe,</p> <p>c) d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,</p> <p>d) hôtelier,</p> <p>e) de commerce,</p> <p>f) de bureaux et de services,</p> <p>g) artisanal,</p> <p>h) industriel,</p> <p>i) d'entrepôt commercial.</p> <p>[...]</p>	<p>Sont notamment autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>[...]</p> <p>b) Les constructions à usage :</p> <p>a) d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 200 m' de SI-ION,</p> <p>b) d'annexe,</p> <p>c) d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,</p> <p>d) hôtelier,</p> <p>e) de commerce,</p> <p>f) de bureaux et de services,</p> <p>g) artisanal,</p> <p>h) industriel,</p> <p>i) d'entrepôt commercial</p> <p>j) d'activité logistique.</p> <p>[...]</p>

<p><u>AUi4</u></p>	<p>[...] ASSAINISSEMENT [...] <u>Eaux pluviales :</u> Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noue. Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant à proximité. Un plan d'évacuation des eaux pluviales devra être soumis à l'approbation et au contrôle de l'autorité compétente et devra répondre aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé pour partie au P.L.U. (CI Annexes Sanitaires). Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. [...]</p>	<p>[...] ASSAINISSEMENT [...] <u>Eaux pluviales :</u> Les eaux de ruissellement sur surfaces imperméabilisées devront être absorbées sur l'unité foncière au moyen de tranchées drainantes ou d'infiltration, de puits d'infiltration ou de noue. Le cas échéant, ces dispositifs pourront être complétés par un système de canalisation étanche qui dirigera tout débordement du dispositif sur le bassin de rétention existant à proximité. Un plan d'évacuation des eaux pluviales devra être soumis à l'approbation et au contrôle de l'autorité compétente et devra répondre aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé pour partie au P.L.U. (CI Annexes Sanitaires). Dans des cas exceptionnels, liés exclusivement à l'impossibilité matérielle de satisfaire aux obligations ci-dessus, les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. L'intégralité des fossés et des surfaces en eau présents sur la parcelle doivent être conservés en cas d'urbanisation du secteur. [...]</p>
<p><u>AUi7</u></p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance de retrait de 10 m est imposée depuis la limite séparative de fond de parcelle lorsque des conditions de préservation d'un milieu humide doivent être strictement respectées. Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.</p>

AUi10	La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder 10 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.	La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder 10m sauf contraintes techniques dûment justifiées 25 mètres.
AUi12	<p>Il est exigé:</p> <p>Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment lorsqu'il reçoit du public et de 15% de la surface hors œuvre nette du bâtiment lorsqu'il ne reçoit pas de public,</p> <p>Constructions à usage de commerce: la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition,</p> <p>Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m' de surface hors œuvre.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p>	<p>Il est exigé:</p> <p>Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment lorsqu'il reçoit du public et de 15% de la surface hors œuvre nette du bâtiment lorsqu'il ne reçoit pas de public,</p> <p>Constructions à usage de commerce: la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition,</p> <p>Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre pour 250 m² de surface hors œuvre nette.</p> <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p>
AUi13	<p>a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.</p> <p>b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.</p> <p>c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>d) Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.</p>	<p>a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.</p> <p>b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.</p> <p>c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>d) Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de d'au moins 20 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.</p> <p>e) Une zone tampon végétalisée d'au moins 10 m devra être aménagée lorsque le terrain</p>

		<p>d'assiette du projet se situe à moins de 20 m de toute construction d'habitation.</p> <p>f) Les éléments de paysages présents sur la parcelle devront être conservés lors de l'ouverture à l'urbanisation.</p>
--	--	---

6.1.2 La mise en compatibilité des zones A et N avec la loi Macron

6.1.2.1 Modification du règlement écrit de la zone A

Tableau 3 : Modification du règlement écrit de la zone A

Article	Version en vigueur	Modification envisagée
<u>A2</u>	<p>1) En dehors du secteur Inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : [...]</p> <p>c) Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement, - l'extension mesurée, <p>avec ou sans changement de destination.</p> <p>d) Les constructions à usage d'annexes, ainsi que les abris de jardin, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante liée et nécessaire au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations,</p> <p>[...]</p> <p>f) En secteur Aa : l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le</p>	<p>1) En dehors du secteur Inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : [...]</p> <p>c) Les travaux suivants concernant les constructions liées et nécessaires au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement, - l'extension mesurée : elle est limitée à 30% de la surface de plancher existante <p>avec ou sans changement de destination.</p> <p>d) Les constructions à usages d'annexes*, ainsi que les abris de jardins, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction d'habitation existante liée et nécessaire au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur les exploitations.</p> <p><i>* = Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux,</i></p>

	cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.	<p><i>qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant</i></p> <p>[...]</p> <p>f) En secteur Aa :</p> <p>l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, uniquement dans le cadre de mises aux normes, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dès lors qu'elles sont nécessaires à la mise en valeur agricole de la zone.</p> <p><i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i></p>
<u>A7</u>	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Cette disposition n'est pas exigée pour les extensions et les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Cette disposition n'est pas exigée pour les extensions et les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.</p> <p><i>Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Implantées sur la limite séparative et être intégrées à la clôture</i> - <i>Adossées à une construction existante</i> - <i>Ou à 5 mètres minimum d'une limite séparative.</i>
<u>A9</u>	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.	Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol <i>sauf pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole :</i>

		<ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation limitées à 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire. - L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de 50m² d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à moins de 25m de l'habitation existante. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole. <p>Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Leur superficie est limitée à 50m². Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation agricole les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement.</p>
<u>A10</u>	<p>La hauteur maximale à l'égout est fixée à 8 m pour les bâtiments d'habitation, et à 10 m pour les autres bâtiments.</p> <p>Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p>	<p>La hauteur maximale à l'égout est fixée à 8 m pour les bâtiments d'habitation, et à 10 m pour les autres bâtiments.</p> <p>Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.</p> <p>Les extensions doivent être cohérentes avec la construction existante, la hauteur ne dépassera pas R+1.</p> <p>Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage.</p>

6.1.2.2 Modification du règlement écrit de la zone N

Tableau 4 : Modification du règlement écrit de la zone N

Article	Version en vigueur	Modification envisagée
<u>N2</u>	<p>1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>a) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure</p>	<p>1) En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <p>a) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure</p>

	<p>nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>c) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>d) Les maisons de chasse (palombières, etc.).</p> <p>e) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</p> <p>f) L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.</p> <p>En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.</p> <p>[...]</p>	<p>nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.</p> <p>c) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>d) Les maisons de chasse (palombières, etc.).</p> <p>e) Les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.</p> <p>f) L'entretien et la restauration des croix, des statues, des puits et calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.</p> <p>En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1, d du Code de l'Urbanisme.</p> <p>g) Les extensions et les constructions à usages d'annexes*, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction d'habitation existante. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante.</p> <p>* = Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant</p> <p>[...]</p>
--	---	---

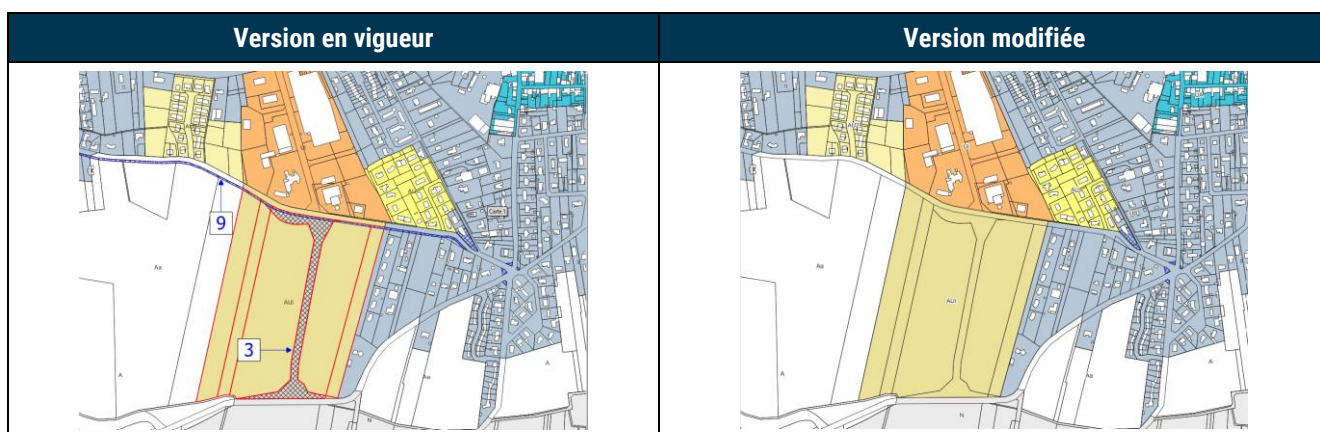
<p><u>N9</u></p>	<p>En secteur NL uniquement; le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,01.</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans les autres cas.</p>	<p>En secteur NL uniquement; le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,01.</p> <p>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans les autres cas.</p> <p>Lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire. - l'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc...) est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à moins de 25m de l'habitation existante. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole. <p>Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Leur superficie est limitée à 50m².</p>
<p><u>N10</u></p>	<p>En secteur NL uniquement: la hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 5 mètres.</p> <p>Non réglementée dans les autres cas.</p>	<p>En secteur NL uniquement: la hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 5 mètres.</p> <p>Non réglementée dans les autres cas.</p> <p>Les extensions doivent être cohérentes avec la construction existante, la hauteur ne dépassera pas R+1.</p> <p>Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faîtage.</p>

6.2 Modification du règlement graphique

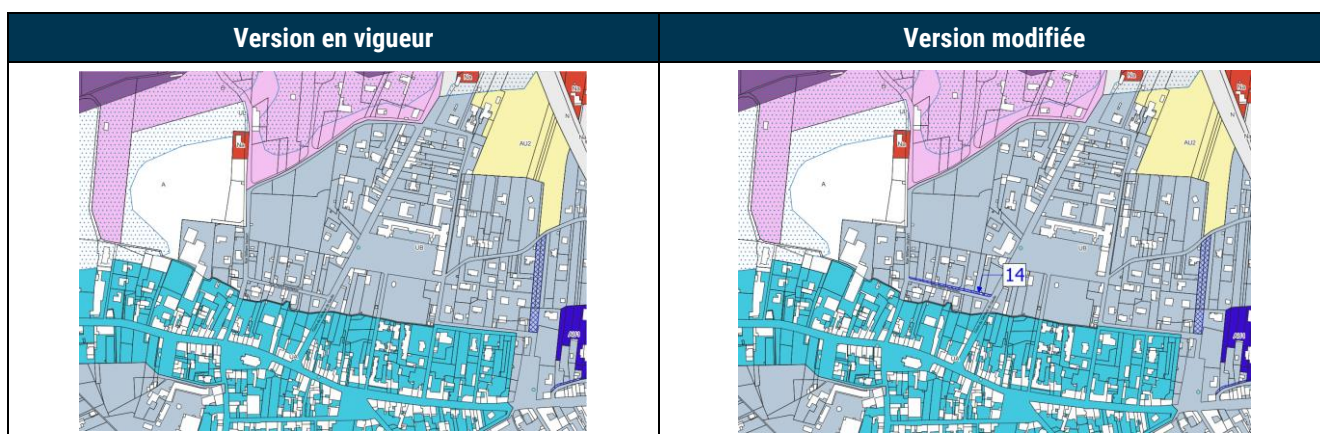
Le règlement graphique demande à être modifié sur différents points :

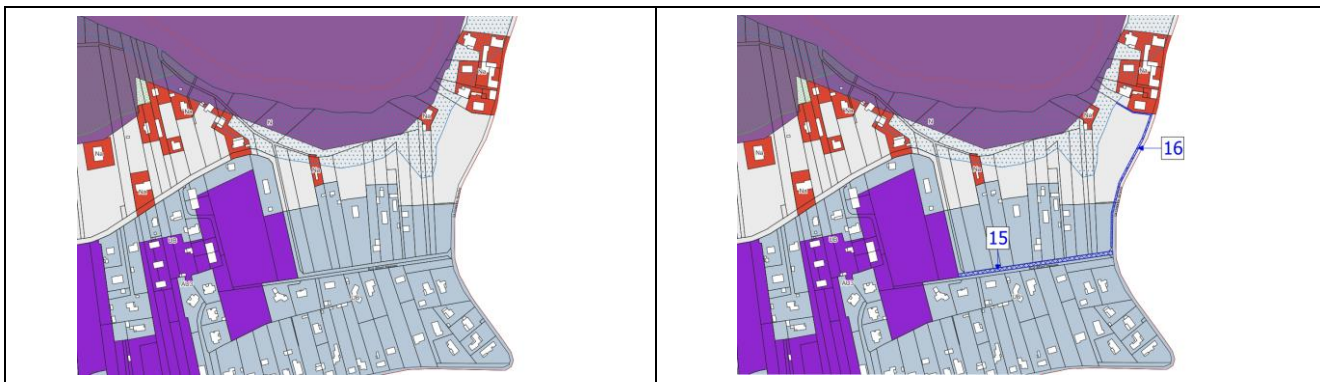
- Suppression et rétablissement d'emplacements réservés
 - o Pour rappel, cette modification permettra d'un côté la suppression des emplacements réservés n°3 et 9 - initialement dédiés à la création d'une voirie pour l'extension de la ZAE de Laveau - et de l'autre le rétablissement des emplacements réservés 14 à 16 disparus lors de la dernière évolution du PLU sans justification.
- Ajout d'éléments de paysage sur la zone AUi
 - o Afin de protéger les éléments naturels à enjeux sur le site et de favoriser l'insertion d'un projet de construction dans son environnement

6.2.1 Suppression des emplacements réservés n°3 et 9

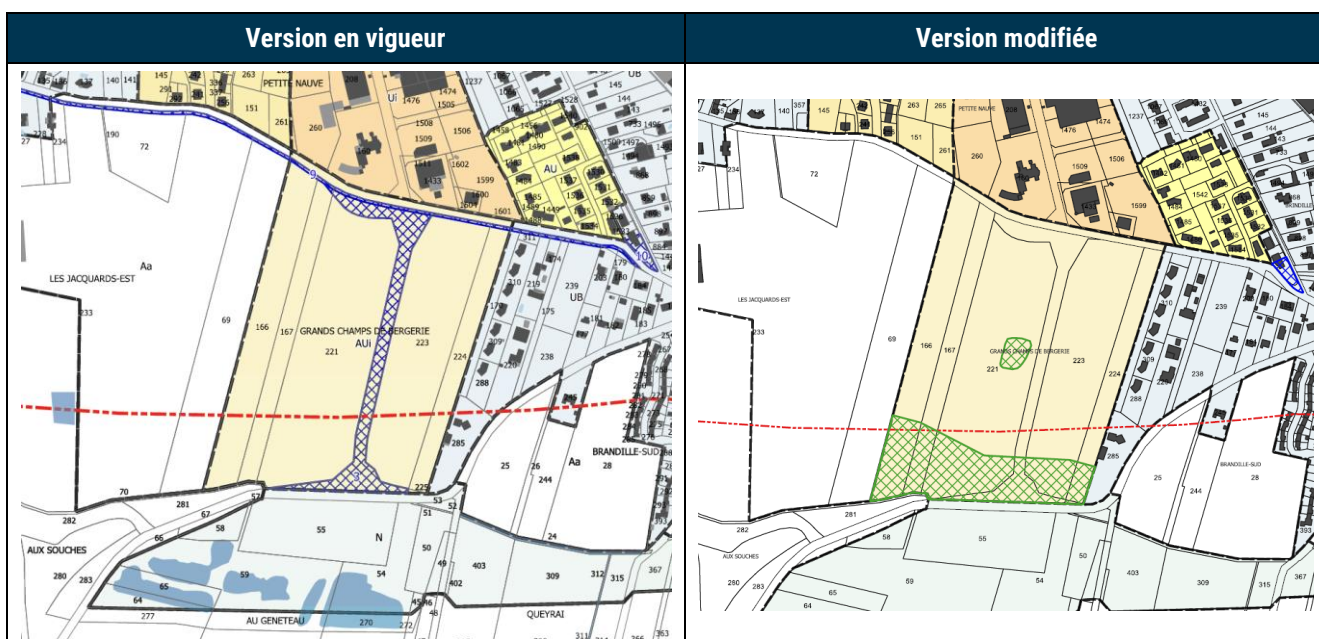


6.2.2 Rétablissement des emplacements réservés n°14, 15 et 16





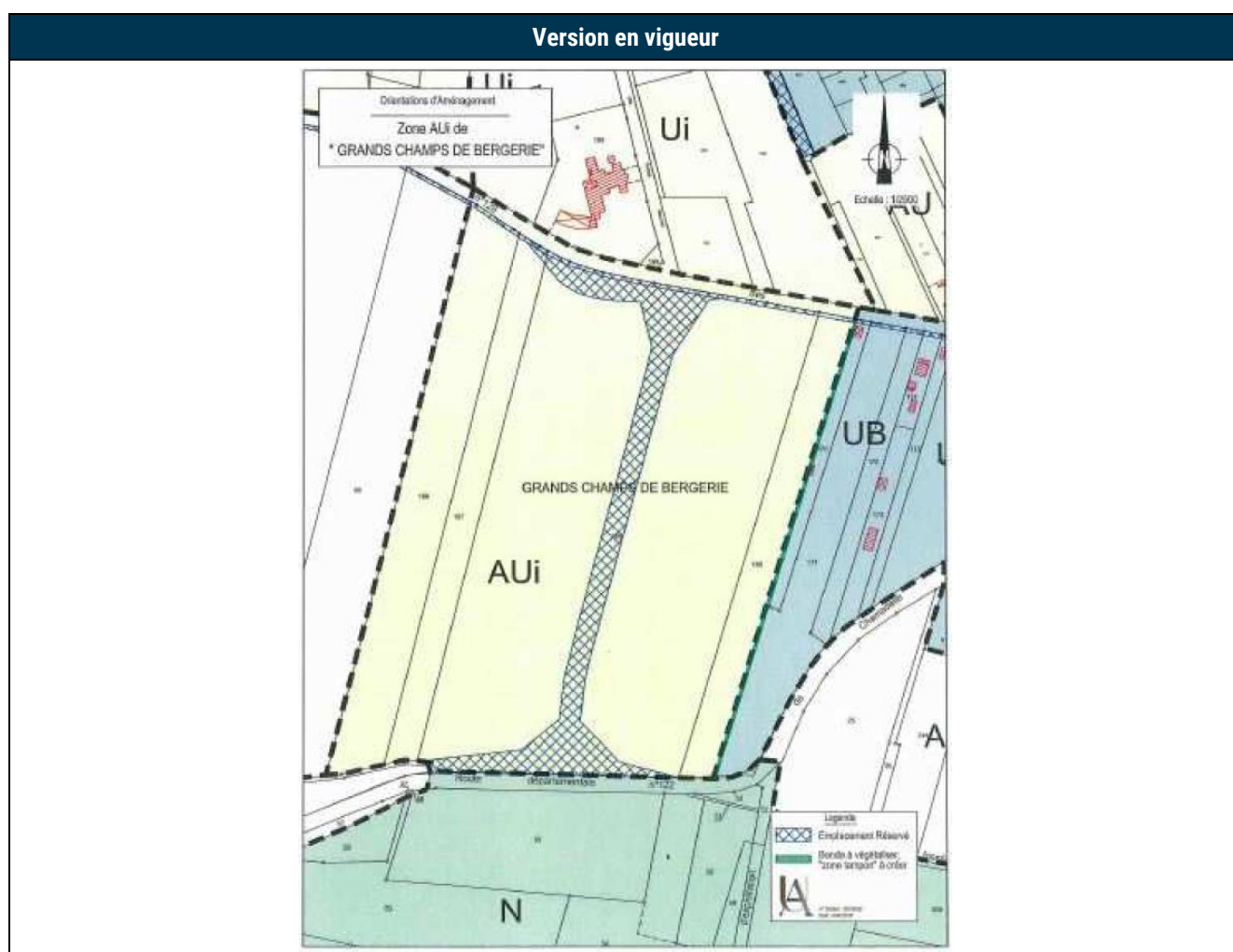
6.2.3 AJOUT D'ELEMENTS DE PAYSAGE



6.3 Mise à jour de l'OAP

L'OAP associée à la zone AUi dénommée « Grands Champs de Bergerie » a été mise à jour afin de supprimer dans un premier temps, les emplacements réservés n°3 et n°9 et d'intégrer les éléments paysagers ajoutés dans le règlement graphique. Ensuite, les orientations ont été enrichies par des aménagements complémentaires, dans le prolongement des éléments paysagers, afin de garantir une intégration harmonieuse du projet.

Enfin, afin d'assurer une cohérence architecturale et une intégration paysagère globale, l'OAP limite la hauteur des constructions au contact des habitation à l'Est à 15m de hauteur.



Orientation d'aménagement

Zone AUi « Grands Champs de Bergerie »



Principes d'aménagement :

- Faciliter l'intégration d'une zone industrielle tout en préservant les éléments de paysage
- Aménager une zone tampon végétalisée au contact des habitations à l'est du site
- Préserver les éléments naturels constitutifs du site
- Sécuriser l'accès au site dans le prolongement de la rue Petite Nauve
- Première bande constructible de la parcelle : hauteur maximale des constructions de 15 m

LEGENDE

- Accès au site
- Bande végétalisée
- Hauteur maximale des constructions : 15m
- Hauteur maximale des constructions : 25m

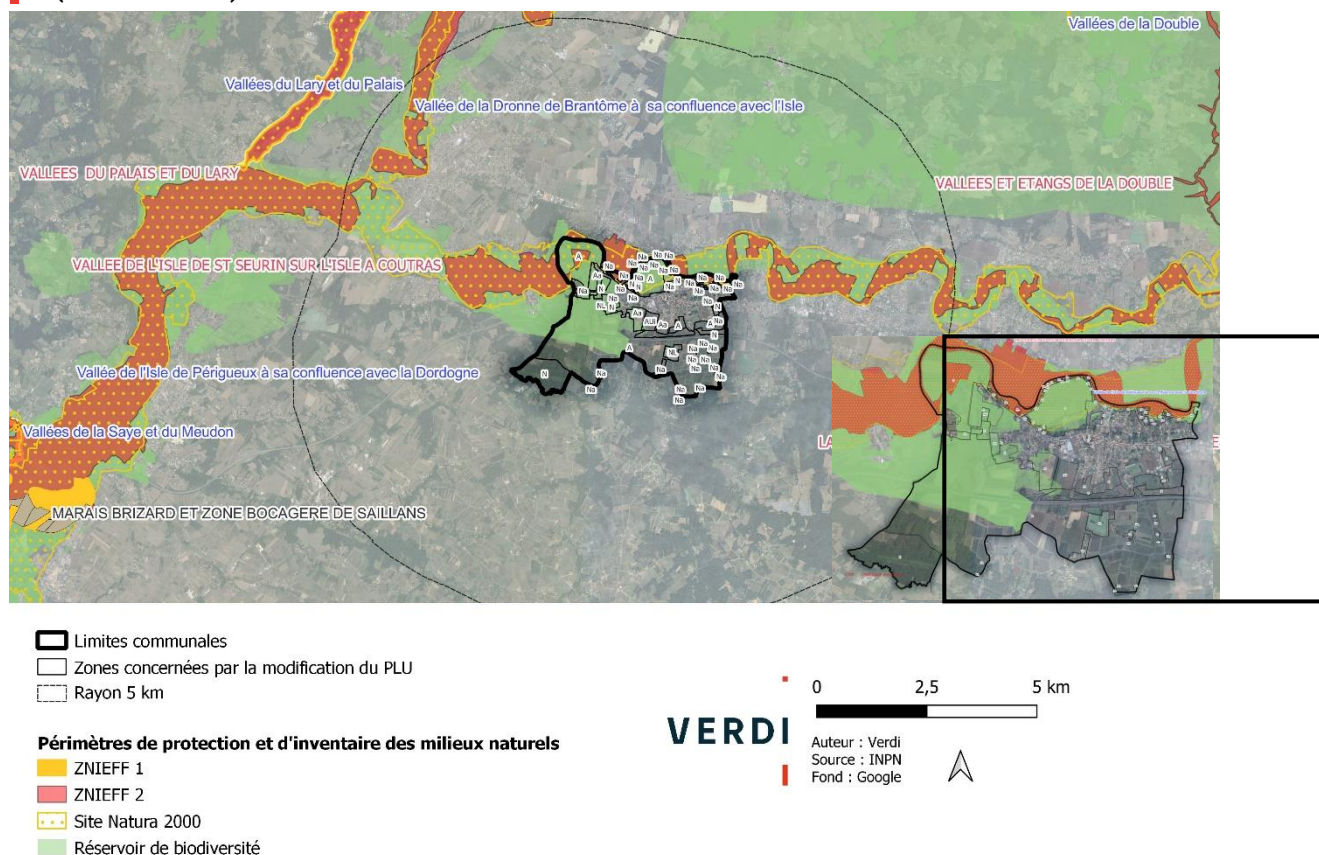
7 IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 SUR LES SITES NATURA 2000.

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de constituer un réseau de sites visant à abriter des habitats naturels ou des espèces identifiées comme particulièrement rares et menacées. IL est composé de sites désignés spécialement par chacun des états membres en applications des directives européennes :

- N°79/409 du 6 avril 1979 dite « Directive Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) ;
- N°92/43/CEE du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

Le site le plus proche se situe à environ 500 m au Sud et 600 m à l'Est de la zone d'étude immédiate autour de la zone AUi, il s'agit de la « Vallée de L'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » de référence FR7200661, une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la directive « Habitats, Faune, Flore ».

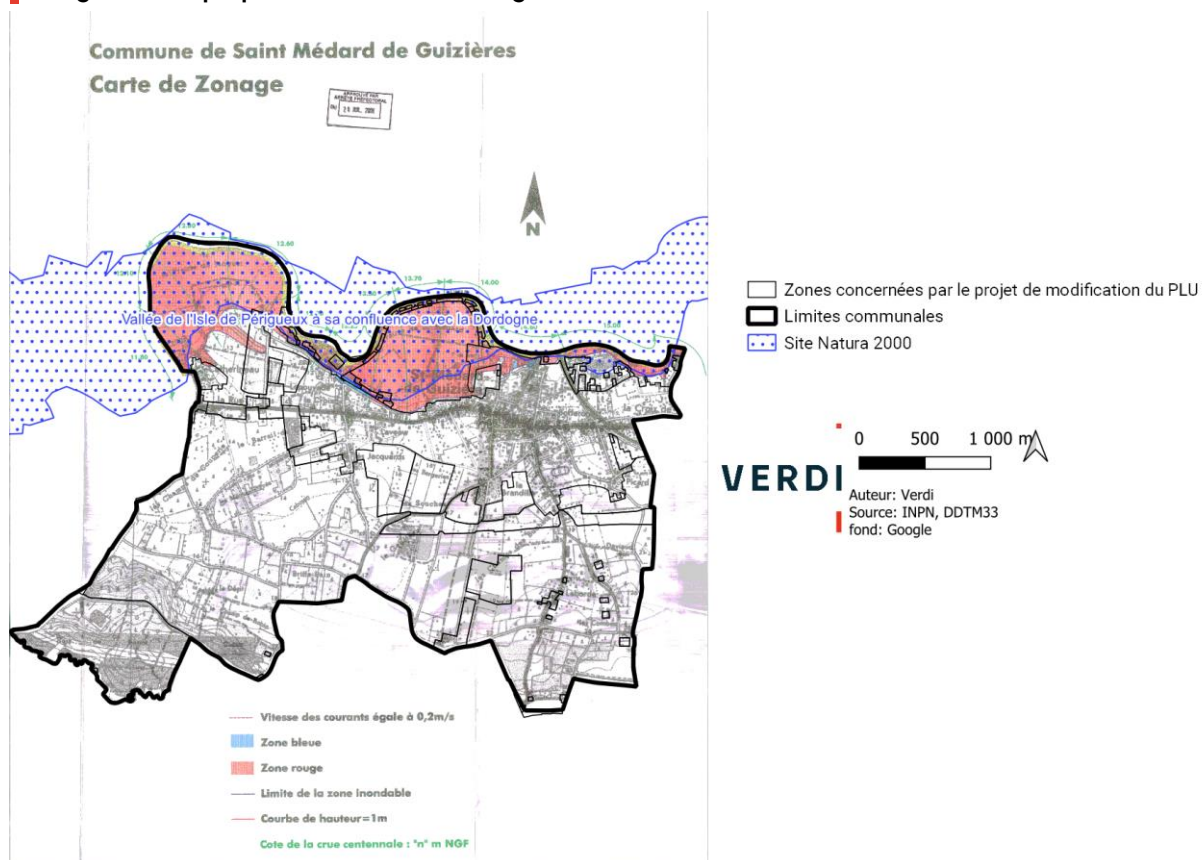
Figure 3 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la commune de Saint-Médard-de-Guizières (Source : INPN)



Les modifications apportées à la zone AUi ne présentent aucun impact sur le réseau Natura 2000. En effet, le terrain d'étude n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 et les modifications apportées n'augmentent pas les capacités de construction de la zone. Par ailleurs, les caractéristiques physiques du site différent de celles du site Natura 2000.

Les modifications du règlement écrit en zone A, Aa et N permettent en revanche l'extension pour toutes les constructions, l'implantation d'annexes pour les bâtiments d'habitation et spécialement en zone Aa les constructions et installations nécessaires au service public. Le site Natura 2000 traverse ces zones, néanmoins l'entièreté du site Natura 2000 est concerné par la zone rouge du PPRI, ainsi selon le règlement de celui-ci elle est inconstructible. L'impact sera donc nul sur le site Natura 2000.

Figure 4 : Superposition de la zone rouge du PPRI avec N2000



Au regard de la portée des modifications effectuées sur le PLU, les incidences du projet sur le site Natura 2000 traversant le territoire communal sont jugées nulles.