

# Commune de SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

## Plan Local d'Urbanisme

Xxxxx : ce que dit le règlement applicable au PLU

Xxxxxx : modification dans le règlement

Mise en compatibilité des zones A et N au regard de la loi Macron

### ZONE A

#### ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

(...)

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 :

- l'aménagement
- l'extension mesurée : ~~elle est limitée à 30% de la surface de plancher existante~~

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~~.

*\* = 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*

En secteur Aa :

~~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~~

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

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.

~~Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :~~

- Implantées sur la limite séparative et être intégrées à la clôture
- Adossées à une construction existante
- Ou à 5 mètres minimum d'une limite séparative.

Cette disposition n'est pas exigée pour les extensions (...) et d'intérêts collectifs.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol **sauf pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU en dehors des habitations nécessaires à l'exploitation agricole :**

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation limitées à 30% de la superficie de plancher à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de 50m<sup>2</sup> 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.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Leur superficie est limitée à 50m<sup>2</sup>. 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.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 8 m pour les bâtiments d'habitation, et à 10 m pour les autres bâtiments. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

**Les extensions doivent être cohérentes avec la construction existante, la hauteur ne dépassera pas R+1.**

**Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage.**

## ZONE N

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

En dehors du secteur inondable de l'Isle sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

(...)

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.

*\* = 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*

### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

~~En secteur NI uniquement : le COS est fixé à 0,01.~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans les autres cas.~~

Lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Leur superficie est limitée à 50m<sup>2</sup>.

### ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur NI uniquement : la hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 5 mètres. Non règlementée dans les autres cas.

Les extensions doivent être cohérentes avec la construction existante, la hauteur ne dépassera pas R+1.

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faîtage.

## ZONE AUi

### ARTICLE AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont notamment autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usages :

- (...)
- ~~- hôtelier,~~
- ~~- de commerce~~
- d'entrepôt commerciaux
- d'activité logistique

### ARTICLE AUi 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Assainissement :**

Eaux pluviales :

[...]

L'intégralité des fossés et des surfaces en eau présents sur la parcelle doivent être conservés en cas d'urbanisation du secteur.

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

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.

### ARTICLE AUi 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder ~~10m~~ sauf contraintes techniques dûment justifiées ~~25 mètres~~.

### ARTICLE AUi 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

- Construction à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : (...)
- Construction à usage d'entrepôt : une place de stationnement ~~pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre~~ pour 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## ARTICLE AUi 13 – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, ~~les espaces libres des installations classés doivent être plantés~~ 50 % des espaces libres doivent être végétalisés et plantés.

d) Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, il exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison ~~de d'au moins 1~~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.

e) Une zone tampon végétalisée d'au moins 10 m devra être aménagée lorsque le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 20 m de toute construction d'habitation.

f) Les éléments de paysages présents sur la parcelle devront être conservés lors de l'ouverture à l'urbanisation.