

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Révision du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26 octobre 2017  
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11 Mars 2019  
Dossier soumis à Enquête publique du 25 Juin 2019 au 02 Août 2019  
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28 Novembre 2019  
1<sup>ère</sup> Modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 27 Novembre 2023

## 1.0 NOTICE EXPLICATIVE



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
32 rue Jules Michelet  
33 130 BEGLES



Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**

32 rue Jules Michelet

33130 BEGLES



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1. Procédure antérieure .....	9
2. Objet de la modification.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification .....	10
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>11</b>
1. Adaptations et améliorations du règlement écrit du PLUi.....	11
1.1. <i>Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone 1AU .....</i>	<i>11</i>
1.2. <i>Correction et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N .....</i>	<i>11</i>
1.3. <i>Clarification des prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU) .....</i>	<i>12</i>
1.4. <i>Assouplissement des règles d'implantations des constructions inférieures à 15m<sup>2</sup> en zone UA</i>	<i>13</i>
1.5. <i>Instauration du permis de diviser au sein des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd de Sainte-Foy la Grande</i>	<i>14</i>
1.6. <i>Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zone UE .....</i>	<i>14</i>
1.7. <i>Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zones UX et UY.....</i>	<i>15</i>
1.8. <i>Gestion des constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY.....</i>	<i>15</i>
1.9. <i>Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N</i>	<i>17</i>
1.10. <i>Clarification des règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble des zones.....</i>	<i>25</i>
1.11. <i>Dérogation à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N .....</i>	<i>25</i>
2. Adaptations et améliorations du zonage du PLUi .....	27
2.1. <i>Correction d'une erreur matérielle dans la dénomination d'une surface A au lieu de N à Port Sainte-Foy et Ponchapt .....</i>	<i>27</i>
2.2. <i>Améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....</i>	<i>28</i>
2.3. <i>Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif pour permettre l'extension d'une activité agricole existante sur la commune de Pineuilh .....</i>	<i>30</i>
2.4. <i>Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif, ainsi que le zonage (UY en lieu et place de la zone UX) pour permettre le développement de la cave coopérative de Landerrouat.</i>	<i>33</i>
2.5. <i>Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique au regard du classement de la chaufferie bois de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur.....</i>	<i>35</i>

3. Ajout de la possibilité à des constructions de changer de destination en zones agricole et naturelle ..... 36

**CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLUJ ..... 41**

1. Conséquences sur le rapport de présentation ..... 41

2. Conséquences sur le règlement écrit ..... 41

3. Conséquences sur les surfaces des zones ..... 41

4. Composition du dossier de 1<sup>ère</sup> modification ..... 43

**CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ..... 44**

## **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### **ART L153-36**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### **ART L153-37**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### **ART L153-38**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### **ART L153-40**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Modification de droit commun**

#### **ART L153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

#### **ART L153-43**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### **ART L153-44**

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*





# PRÉAMBULE

## 1. PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2019.

La 1<sup>ère</sup> modification du PLUi a été prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2022.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION

Suite à l'approbation du PLUi, et après plusieurs mois de mise en pratique du document d'urbanisme, des corrections s'avèrent nécessaires pour améliorer l'usage du document et son caractère opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisation.

La procédure de modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnelles ou règlementaires.

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable.

## 3. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, porte en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans les 6 ans suivant l'approbation du PLU, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Les plans de zonage modifiés
- 3.0 - Le règlement écrit modifié
- 4.0 - Annexe au rapport de présentation 1.4 à modifié : liste des constructions pouvant changer de destination
- 5.0 – Annexe 6.1 Servitudes d’Utilités Publiques
- 6.0 – Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique

# DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen concerne plusieurs objets détaillés ci-après.

## 1. ADAPTATIONS ET AMÉLIORATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUI

### 1.1. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone 1AU

Le règlement de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AU pose problème à la lecture de ces clauses dérogatoires.

En effet, l'article 2.1.1.8 page 115 indique :

- « Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, **dans le cas de contraintes techniques** ».

Alors que l'article 2.1.1.10 de la même page indique :

- « Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ».

Dans le premier alinéa, il est donc donné la possibilité de déroger aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sous condition de contraintes techniques, alors que seul le caractère d'installation ou construction d'intérêt public et/ou collectif suffit dans le deuxième alinéa cité.

Par ailleurs, il est à noter que le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne justifie pas la dérogation accordée sous réserve de contraintes techniques.

En l'état, cette rédaction offre donc de la part des porteurs de projet des capacités à interpréter la règle. Cela s'est déjà produit lors de l'instruction de projets en zone 1AU en penchant toujours sur la version la moins contraignante règlementairement.

Cette situation a donc créé une jurisprudence sur le territoire et il convient donc de clarifier les dispositions en tenant compte des autorisations déjà délivrées sur la base de ce Plan Local d'urbanisme Intercommunal. **Il est donc proposé de supprimer l'actuel alinéa 2.1.1.8 pour ne conserver que le 2.1.1.10.**

### 1.2. Correction et amélioration de la rédaction du principe de bande tampon en zones A et N

L'identification d'une erreur rédactionnelle au sein du règlement de la zone naturelle N, a permis de prendre plus de recul sur l'interprétation possible quant aux dispositions de mise en œuvre des bandes tampons paysagères en zones A et N. En effet, en page 151, dans le chapitre dédié aux aménagements paysagers et plantations à réaliser, le paragraphe suivant est présent :

### « Plantations dans la bande tampon de 10m

- *Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage ».*

Sur la forme, cette rédaction reprend exactement les mêmes dispositions réglementaires que celles présentes en zone agricole en page 140, et fait d'ailleurs explicitement référence à la zone Agricole (A).

Au-delà de l'erreur de faire référence à une zone agricole au sein du règlement de la zone naturelle, cette disposition peut être opportune pour cette dernière. En effet, si cette disposition peut s'entendre en zone agricole dans le cas d'un projet de nouvelle construction agricole ou de l'extension de nouvelles cultures à proximité d'une zone urbaine. Elle paraît d'une portée plus limitée en zone naturelle.

De même, la formulation actuelle de ce paragraphe, reprenant celle intégrée aux zones urbaines et à urbaniser, semble faire peser des obligations en zone N alors même qu'aucune extension urbaine pourra y être réalisée. Et donc aucune possibilité de faire reporter des aménagements paysagers au porteur de projet éventuel.

Il est donc proposé de modifier la rédaction actuelle par la suivante qui clarifiera les obligations de réalisation d'une zone tampon dans le cas d'extension d'un espace cultivé au contact d'une zone urbanisée :

#### **Réalisation d'une bande tampon paysagère de 10m de large**

- *« Lorsqu'il est procédé à une extension d'espaces cultivés au contact d'une zone urbaine, un espace tampon paysager doit être réalisé, basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage ».*

Il est également proposé de reprendre cette formulation en zone agricole.

### 1.3. Clarification des prescriptions paysagères pour les zones à urbaniser (1AU)

L'identification de l'erreur rédactionnelle au sein de la zone naturelle relative à la réalisation d'espace tampon paysager a également mis en exergue les limites rédactionnelles actuelles des mêmes attentes concernant les zones à urbaniser.

En effet, en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais, il est souhaité sur l'ensemble du territoire du PETR que toute urbanisation venant au contact d'une zone agricole ou d'un espace cultivé bénéficie d'une intégration paysagère sous la forme d'un espace tampon paysager.

Hors, au sein de l'article 2.1.2 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone à urbaniser, la rédaction est la suivante :

*« 2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue, répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, une zone tampon de 10 mètres doit être aménagée entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone ».*

A aucun moment il n'est fait référence d'un recul des constructions et de la matérialisation d'une zone tampon au contact d'une zone agricole ou d'un espace cultivé.

Il est donc proposé le complément suivant à la rédaction actuelle de ce paragraphe :

« 2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue (répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement), une zone agricole ou un espace effectivement cultivé, un espace tampon de 10 mètres doit être aménagé entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone. Cet espace tampon comprendra la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage » .

Ce complément permettra ainsi d'assurer pleinement la compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT d'une part, mais également d'assurer la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes sur les zones 1AU.

#### 1.4. **Assouplissement des règles d'implantations des constructions inférieures à 15m<sup>2</sup> en zone UA**

---

La rédaction actuelle du règlement écrit permet aux seules piscines de déroger aux règles d'implantation vis-à-vis des emprises publiques, des limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres, au sein de la bande A de la zone UA.

Toutefois, la règle d'implantation des constructions n'est pas précisée concernant la bande B.

Pour rappel, l'objectif de la réglementation d'implantation des constructions en zone UA est de favoriser :

- le maintien des gabarits des constructions en alignement des emprises publiques d'une part ;
- l'émergence de jardins et de cœurs d'ilots aérés et végétalisés en arrière de parcelles d'autre part.

Si le règlement actuel favorise bien la constructibilité sur l'avant des parcelles, en revanche l'absence de règles concernant la gestion des petites constructions annexes au sein de la bande B pose problème.

Il est donc proposé que la réalisation et la gestion des constructions de faibles emprises au sol (annexe, abris de jardin, local technique,...), inférieures à 15 m<sup>2</sup>, soient clarifiées par l'ajout d'un complément rédactionnel au règlement.

Par ces nouvelles dispositions, il ne s'agit pas d'augmenter de manière significative la constructibilité sur la zone UA, mais simplement d'apporter un surcroît de souplesse dans l'implantation de ces constructions de faible emprise.

Il est donc proposé d'ajouter aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques le paragraphe suivant :

• « 2.1.1.3 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques), Seules les constructions inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (annexe, abris de jardin, local technique,...) et les piscines peuvent être réalisées.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle ».

### 1.5. **Instauration du permis de diviser au sein des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd de Sainte-Foy la Grande**

---

La commune de Sainte-Foy la Grande, en cohérence avec les politiques publiques mises en œuvre depuis de nombreux mois, et renforcées par la signature de la Convention d'Opération de Revitalisation Territoriale en 2021, souhaitent s'inscrire dans une logique de valorisation du parc de logements en secteur ancien.

À ce titre, dans la continuité de l'instauration récente du permis de louer, la commune souhaite également qu'une grande vigilance soit portée sur la production de logement au sein du patrimoine bâti ancien de la bastide.

Pour éviter, une densité trop importante de logements au sein des constructions en secteur ancien, et l'inconfort que cela peut générer, il est donc proposé d'instaurer un Secteur de Taille de Logement dans le PLUi, strictement au sein des secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc, UAc1, UAd et UAd1 de la bastide de Sainte-Foy la Grande.

Au sein de la zone UA, il est donc proposé l'intégration du paragraphe suivant au sein du chapitre 1.2 « Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières » :

*« 1.2.4 – Dans le secteur de Taille de Logement (STL) correspondant aux secteurs UAa, UAb, UAb1, UAc, UAc1, UAd et UAd1 de la bastide de Sainte-Foy la Grande, afin de favoriser la diversité et la qualité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1), sauf exception technique à démontrer ».*

Cette superficie minimale demandée se justifie par la grande variété de type de constructions existantes sur les différents secteurs de la bastide. Cette taille minimale permet de favoriser la réalisation de logements confortables y compris pour les plus petites typologies (T1).

### 1.6. **Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zone UE**

---

La règle actuelle d'édification des clôtures en zone UE, principalement dédiée à l'accueil des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ne prend pas suffisamment en compte des différentes vocations des zones et s'apparente trop à une gestion de zone résidentielle.

Il est donc proposé d'assouplir les dispositions proposées en n'affichant pas de hauteur maximale étant entendu que le Code Civil apporte d'ores et déjà des règles de hauteur maximale.

Le règlement est ainsi rédigé :

*« La clôture sur voies doit être constituée :*

- *Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,*
- *Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,*

*La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur ».*

Il est désormais proposé la rédaction suivante

*« La clôture sur voies doit être constituée :*

- *Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,*

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, éventuellement surmonté d'une partie en claire-voie,
- Soit d'une clôture à claire-voie.

*La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur* ».

### 1.7. Assouplissement des règles d'édification des clôtures en zones UX et UY

---

Après plusieurs mois d'usage du document d'urbanisme, la gestion des clôtures d'activités artisanales ou industrielles sensibles (par le stockage de matériel par exemple) a pu s'avérer difficile au regard des règles actuellement opposables dans la zone UY. En effet, la règle est actuellement la suivante :

- « *La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m* ».

Or, cette hauteur peut s'avérer insuffisante pour certaines activités qui se trouvent dans l'obligation de mise sous protection plus importante de leurs installations pour pouvoir assurer leur activité. Dans ce cadre, il est proposé de profiter de cette procédure de modification du PLUi pour définir une adaptation à la règle ci-dessus.

Il est donc proposé la rédaction suivante :

- « *Sauf justification apportée au regard de l'activité existante (risques, nuisances...), la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m* ».

### 1.8. Gestion des constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY

---

Certaines zones UX et UY comprennent des constructions à usage d'habitation, existantes de longue date, et dont le changement d'affectation s'avèrera difficile à terme. Par ailleurs, la pression foncière économique n'est pas telle en Pays Foyen qu'il soit nécessaire de forcer au changement de destination des constructions existantes au sein des zones économiques.

Au regard du très peu de cas présents, il convient donc simplement de s'assurer que les constructions à usage d'habitation au sein des zones UX et UY puissent être gérées en autorisant les annexes et les piscines.

De ce fait, il est proposé la modification de l'alinéa existant concernant les constructions à usage de gardiennage rédigé de la manière suivante :

« 1.2.3 - Les constructions à usage d'habitation à condition :

- *D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,*
- *Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.*
- *D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble* »

Par :

« 1.2.3 - **Les nouvelles habitations** à condition :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble »

Il est également proposé l'ajout du paragraphe suivant au sein des paragraphes « 1.2 – Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières » des zones UX et UY :

**En zone UX :**

« 1.2.2 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées :
  - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
  - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées ».

**En zone UY :**

« 1.2.4 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.



L'extension d'une habitation de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées :
  - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
  - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées ».

## 1.9. Clarification des règles de gestion des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N

Pour commencer, le deuxième alinéa de l'article 1.1.1 stipule qu'en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1. une lecture restrictive entrainerait le refus de toutes les constructions listées aux 1.2.2 à 1.2.10.

Une écriture mieux adaptée pourrait être : « en zone agricole sont interdites toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, hormis celles répondant aux conditions listées à l'article 1.2 ».

Par ailleurs, les paragraphes destinés à la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, en particulier ceux liés à usage d'habitation souffrent d'une mise en forme défectueuse qui rend certaines dispositions peu compréhensibles :

### En zone Agricole :

#### « 1.2.1 - Sur l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

*La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>.*

*Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.*

- *Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :*
  - *À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation*
  - *Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),*
  - *Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.*

*Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.*

*Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.*

*Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.*

*Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).*

#### **1.2.2 - Sur l'ensemble de la zone A :**

- *Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.*
- *Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.*
- *La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :*
  - *le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;*
  - *le bâtiment ait été régulièrement édifié ;*
  - *cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles*
- *Les extensions et annexes des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLUi.*

**1.2.3 - Dans le secteur Ah, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.**

**1.2.4 - Dans le secteur Ap, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif.**

**1.2.5 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux**

*de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».*

D'une part, la lecture de ce paragraphe, de nombreuses prescriptions se juxtaposent sans qu'il y ait une organisation suffisamment fine des dispositions qui parfois donnent l'impression de s'entremêler. D'autre part, la disposition autorisant les extensions des constructions à usage d'habitation jusqu'à une surface plancher maximale de 250 m<sup>2</sup> pose problème à l'instruction de nombreuses demandes d'autorisation d'urbanisme puisque de nombreuses constructions (souvent anciennes) ont des surfaces qui dépassent déjà cette surface maximale. Cela provoque le blocage de certains dossiers sans que cela soit réellement cohérent.

Enfin, les règles sont aujourd'hui contradictoires entre la limitation de l'implantation des annexes des habitations de moins de 30 m<sup>2</sup> et des piscines, et l'emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup> autorisée par annexe. Si bien, que la lecture de ces dispositions peuvent amener à penser que les annexes de taille plus importante ne sont pas réglementées dans leur implantation.

Le constat est assez similaire pour ce qui concerne la rédaction des mêmes articles en zone N :

**« 1.2.1 – Sur l'ensemble de la zone N :**

- *L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.*
- *Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :*
  - *30% de surface de plancher supplémentaire ;*
  - *Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.*

*La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>.*

*Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.*

- *Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :*
  - *À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation*
  - *Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),*
  - *Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.*

*Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.*

*Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.*

*Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.*

*Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).*

*1.2.2 - Sur l'ensemble de la zone N, le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.*

*1.2.3 - Sur l'ensemble de la zone N, les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.*

*1.2.4 - Sur l'ensemble de la zone N, les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.*

*1.2.5 – Sur l'ensemble de la zone N, la reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :*

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;*
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;*
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.*

*1.2.6 - Dans le secteur Nh, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation.*

*1.2.7 - Dans les secteurs Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.*

*1.2.8 - Dans les secteurs Nk :*

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,*
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.*
- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).*

*1.2.9 - Dans les secteurs NL :*

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.*
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.*

*1.2.10 - Dans les secteurs Ngv, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.*

*1.2.11 - Dans les secteurs Nt, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées.*

1.2.12 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

**Il est donc proposé de réorganiser les dispositions réglementaires de la zone A, vues précédemment de la manière suivante :**

« **Sur l'ensemble de la zone A :**

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

1.2.2 - Sauf dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole, pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc. En cas de contraintes techniques, une adaptation sera tolérée tout en recherchant à s'inscrire au plus près du rayon de 50 mètres.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.4 - Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.2.5 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel et de ne pas compromettre l'activité agricole.

1.2.6 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles ».

1.2.7 - La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire ;
- Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées :
  - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
  - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

#### **En secteur Ah :**

1.2.9 - Dans le **secteur Ah**, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### **En secteur Ap :**

1.2.10 - Dans le **secteur Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ».

Il est donc également proposé de réorganiser les dispositions réglementaires de la zone N, vues précédemment de la manière suivante :

#### **« Sur l'ensemble de la zone N :**

1.2.1 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

1.2.2 - Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existant et de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

1.2.3 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.2.4 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc, sauf contraintes techniques particulières.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.5 – La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Une réédification partielle, sur la base d'une emprise au sol plus restreinte, pourra toutefois être tolérée sous réserve de respecter autant que possible les modalités d'implantation de la construction initiale vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives.

1.2.6 -La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions (hors vérandas, appentis et structure légère) doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées :
  - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
  - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis..

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

1.2.7 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En secteur Ne :**

1.2.9 - Dans le **secteur Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

**En secteur Nh :**

1.2.10 - Dans le **secteur Nh**, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

**En secteur Nk :**

1.2.11 - Dans les **secteurs Nk**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.
- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).

**En secteur NL :**

1.2.12 - Dans les **secteurs NL**, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole :

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

**En secteur Ngv :**

1.2.13 - Dans les **secteurs Ngv**, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole.

**En secteur Nt :**

1.2.14 - Dans les **secteurs Nt**, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et sylvicole ».



### 1.10. Clarification des règles de rejet des eaux usées en l'absence d'assainissement collectif sur l'ensemble des zones

---

En page 23 du règlement écrit, le paragraphe suivant, relatif aux dispositions de traitement des eaux usées des constructions ou installations non raccordées à un système d'assainissement collectif, nécessite d'être précisé de manière à ne pas occasionner de problème de mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations par le service assainissement de la Communauté de Communes :

- « Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ».

Afin de clarifier la réglementation, il est proposé de remplacer ce paragraphe en faisant référence à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO<sub>5</sub>.

La nouvelle rédaction proposée est donc la suivante :

- « Les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères du paragraphe précédent, les eaux usées traitées sont :
  - soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
  - soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.
 Les rejets d'eaux usées domestiques, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde. En cas d'impossibilité de rejet, les eaux usées traitées peuvent être évacuées par puits d'infiltration dans une couche sous-jacente, de perméabilité comprise entre 10 et 500 mm/h, sous réserve de conformité des caractéristiques techniques et conditions de mise en œuvre ».

### 1.11. Dérogation à l'implantation des annexes à vocation d'habitation et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives en zone A et N

---

Une grande partie du territoire rural du Pays Foyen est réglementée à travers les zones agricoles et naturelles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ces mêmes zones servent donc à réglementer un grand nombre de constructions à usage d'habitation sur l'intégralité des communes, hormis Sainte-Foy la Grande.

L'impossibilité de déroger aux règles d'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques ou des limites séparatives, pour les annexes aux habitations et les piscines peuvent parfois poser problème à l'instruction même si les règles sont relativement souples sur ces zones A et N.

En effet, dans certains cas particuliers, par exemple la gestion de certains hameaux classés intégralement en zone A et N, les contraintes de densité ou de topographie des lieux ne permettent pas de respecter les dispositions générales.

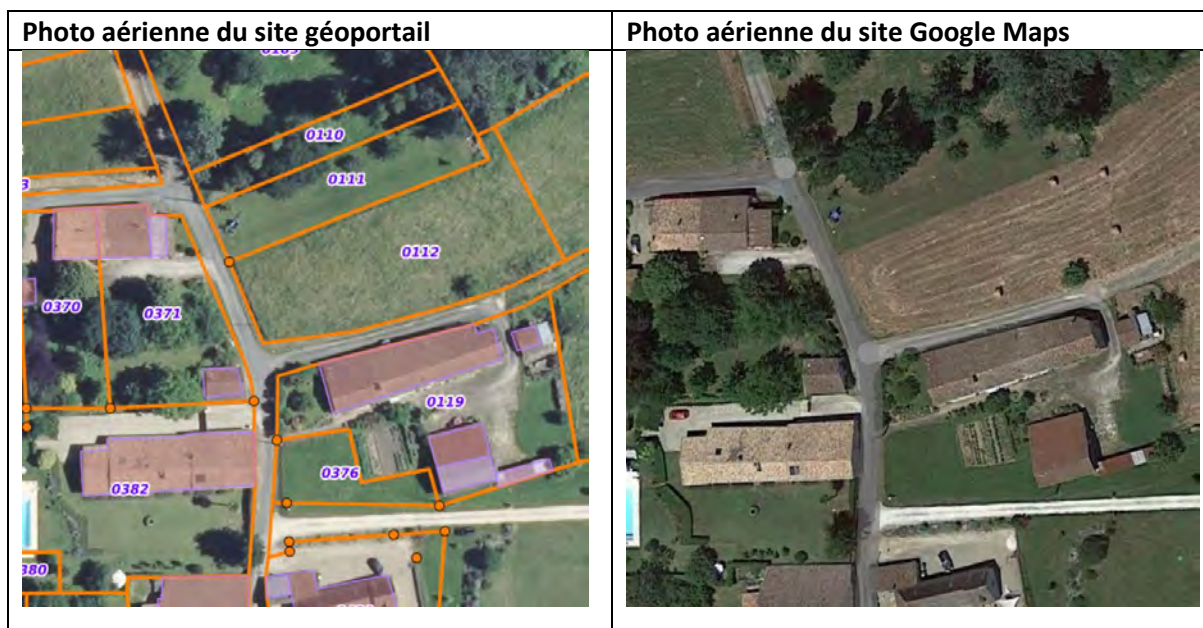
Il est donc proposé d'apporter au sein du règlement des zones A et N, des clauses dérogatoires pour les annexes et piscines à usage d'habitation. L'alinéa suivant sera donc rajouté respectivement dans les paragraphes concernés des zones A et N :

- « *Les annexes et piscines des habitations pourront déroger aux précédentes règles d'implantation* ».

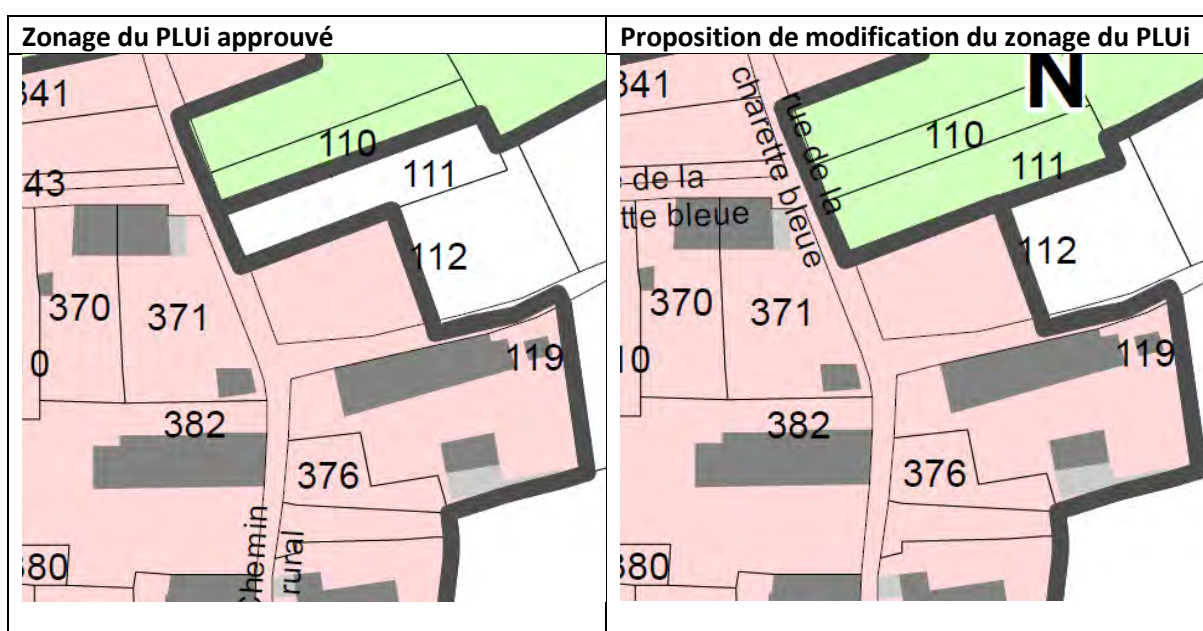
## 2. ADAPTATIONS ET AMÉLIORATIONS DU ZONAGE DU PLUI

### 2.1. Correction d'une erreur matérielle dans la dénomination d'une surface A au lieu de N à Port Sainte-Foy et Ponchapt

La parcelle 111 située dans le hameau de la Rouquette à Port Sainte-Foy et Ponchapt a fait l'objet d'une erreur d'interprétation lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale. En effet, cette parcelle a été classée en zone agricole A, au lieu d'être classée en zone naturelle N.



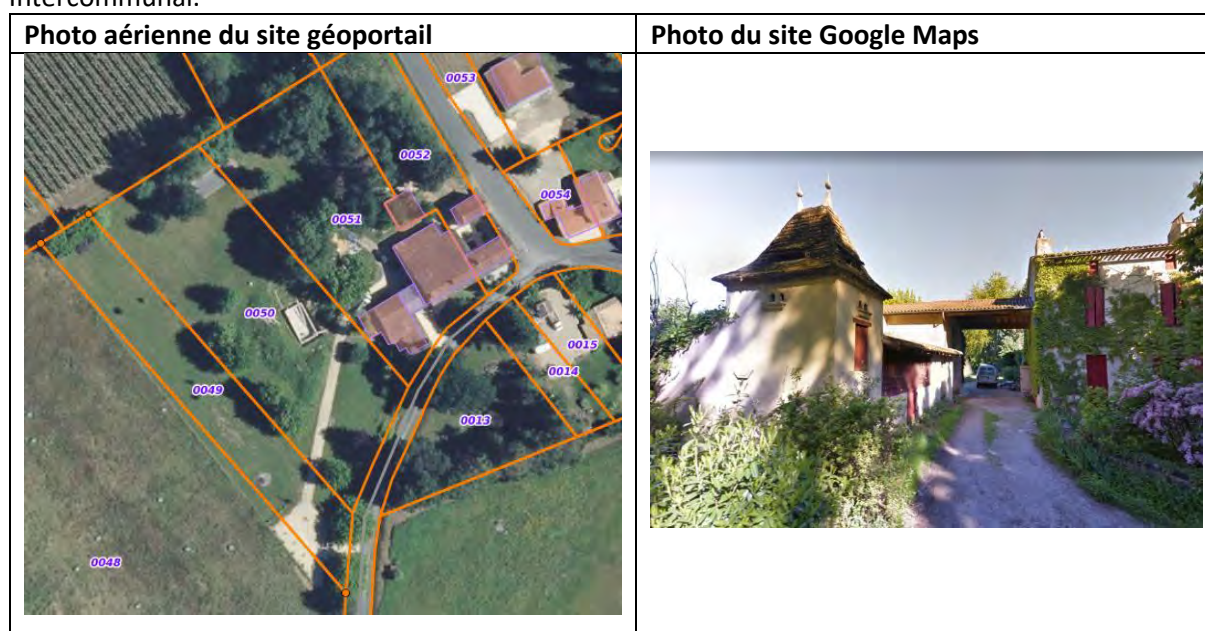
Cette parcelle n'est pas une parcelle cultivée et ne peut l'être puisqu'un puisard est présent. Il est donc demandé à ce que cette parcelle trouve une destination réglementaire cohérente avec son usage, à savoir en zone naturelle.



## 2.2. Améliorer l'intégration et l'encadrement de projets touristiques dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 2.2.1. Ajout d'un secteur Nt pour la gestion d'un site d'hébergement touristique existant à Pineuilh

L'existence d'une activité d'hébergements touristiques dans le secteur de la Carreterie, au nord-est de la commune de Pineuilh n'a pas été prise en compte lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



Or l'activité présente est correctement référencée et constitue une des offres territoriales en matière d'hébergement touristique.



**LA CARRETERIE**  
Maison de Famille(s)  
Gîtes & Chambres d'Hôtes



clientèle sur site.

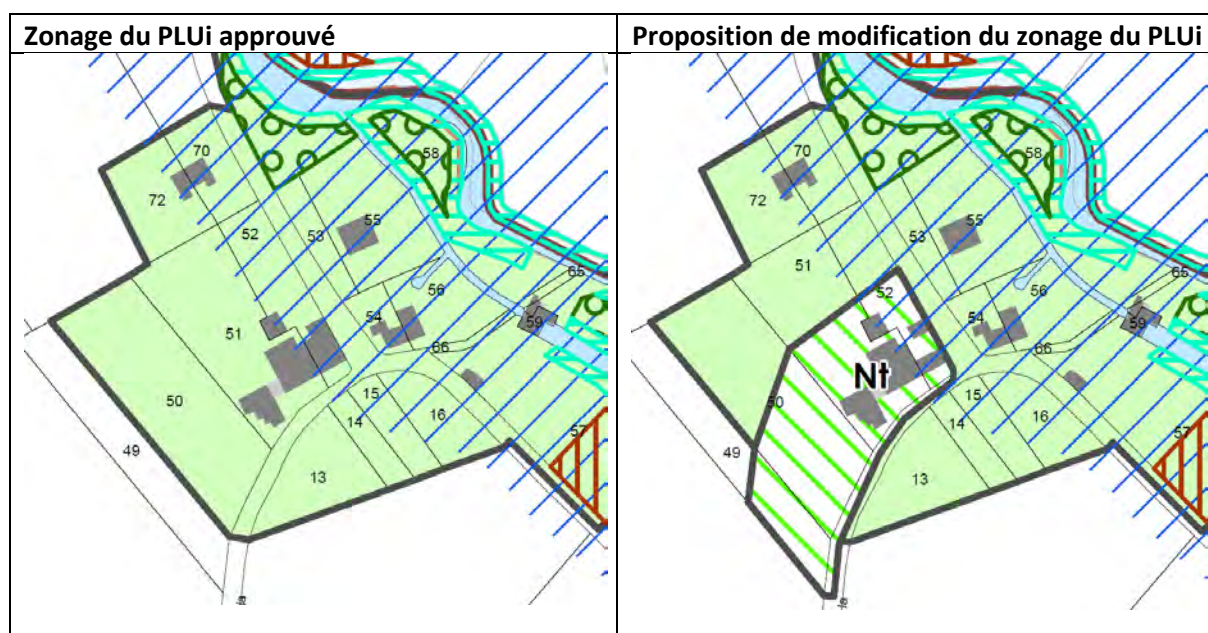
**Extrait de la page d'accueil du site internet.**

Tout en restant dans le « périmètre » réglementaire déjà délimité par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, via le secteur Nt, il est simplement proposé que le site d'activité d'hébergement touristique soit clairement identifié au niveau du règlement graphique du document d'urbanisme.

De cette manière, une plus grande facilité sera apportée à l'instruction éventuelle d'autorisation d'urbanisme visant à autoriser certains aménagements permettant de conforter l'accueil de la



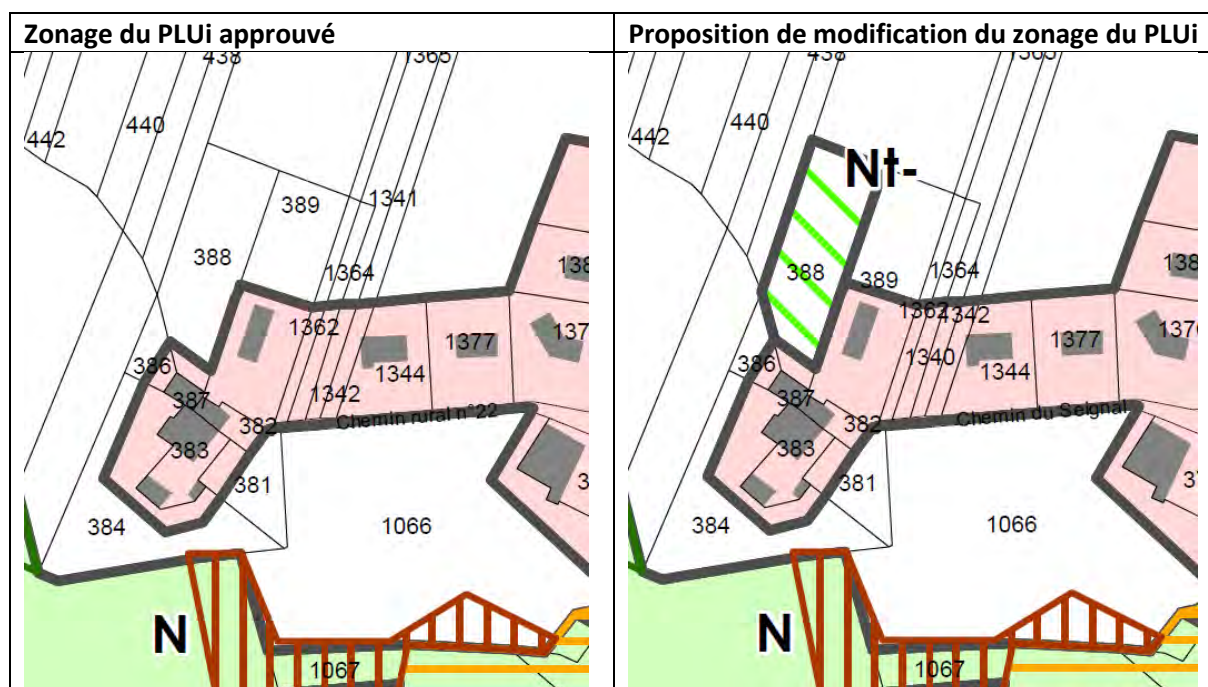
Il est donc proposé l'évolution suivante du plan de zonage sur la commune de Pineuilh :



### 2.2.2. Ajout d'un secteur Nt- pour permettre une activité réduite d'accueil touristique à Saint-Avit Saint-Nazaire

La commune de Saint-Avit Saint-Nazaire fait connaître le projet d'un accueil touristique « léger », à l'ouest du hameau des Goulards. Il s'agit simplement de permettre la réalisation d'équipements sanitaires sur un terrain pour permettre l'accueil dans des conditions minimales une clientèle de camping léger (seulement des tentes).

Il est donc proposé l'identification d'un zonage spécifique « Nt- », dont l'objectif est simplement de permettre la réalisation d'équipements sanitaires. Ce secteur particulier se démarque donc du secteur Nt qui apporte plus d'autorisation en matière du droit de l'urbanisme.



D'un point de vue de la retranscription sur le zonage, c'est la globalité de la parcelle 388 qui est intégrée en secteur Nt-. Il s'agit, au sein de cette enveloppe règlementaire, d'identifier le périmètre possible où l'implantation temporaire de l'activité de camping sera autorisée d'une part, mais aussi la parcelle où pourra être réalisé l'équipement sanitaire. Cette parcelle étant clairement identifiée cela permet ainsi de donner des modalités de gestion très cadrée de l'emprise au sol de la future construction nécessaire (comme indiqué ci-dessous).

En conséquence, un secteur complémentaire doit être ajouté au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le secteur Nt-. Règlementairement, ce secteur doit seulement autoriser les installations d'intérêt collectif nécessaires à l'hébergement touristique.

Les alinéas suivants sont ainsi ajoutés ou adaptés au règlement écrit :

## 1.2 – Usages, activités et affectations des sols soumises à conditions particulières

### En secteur Nt- :

1.2.15 - Dans le **secteur Nt-**, seules les installations d'intérêt collectifs (de type sanitaire) nécessaires à l'accueil touristique sont autorisées.

### 2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.2.1 – En secteurs **Nh, NL, Nk, Nt et Nt-**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

### 2.1.4 – Emprise au sol des constructions

2.1.4.2 – En **secteur Nt-**, l'emprise au sol maximale sera de 2,5% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

### 2.1.5 – Hauteur maximale des constructions

2.1.5.2 – Dans le **secteur Nt-**, les constructions ne peuvent excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## 2.3. Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif pour permettre l'extension d'une activité agricole existante sur la commune de Pineuilh

---

Un projet d'extension de chais viticoles existants au secteur des Mingauds à Pineuilh est aujourd'hui bloqué par la présence d'un secteur agricole protégé Ap.

Pour rappel, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal indique les motivations initiales de l'instauration des secteurs Ap.

« La zone agricole comprend des secteurs Ap (protégé ou patrimoine) qui correspondent à des secteurs agricoles protégés. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire.

*En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités agricoles majeures du territoire a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.*

*Certains sites sont privilégiés, dans l'objectif de :*

- *Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;*
- *Préserver les silhouettes des bourgs ;*
- *Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;*
- *Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;*
- *Préserver les fonds de vallons humides et certains espaces bocagers.*

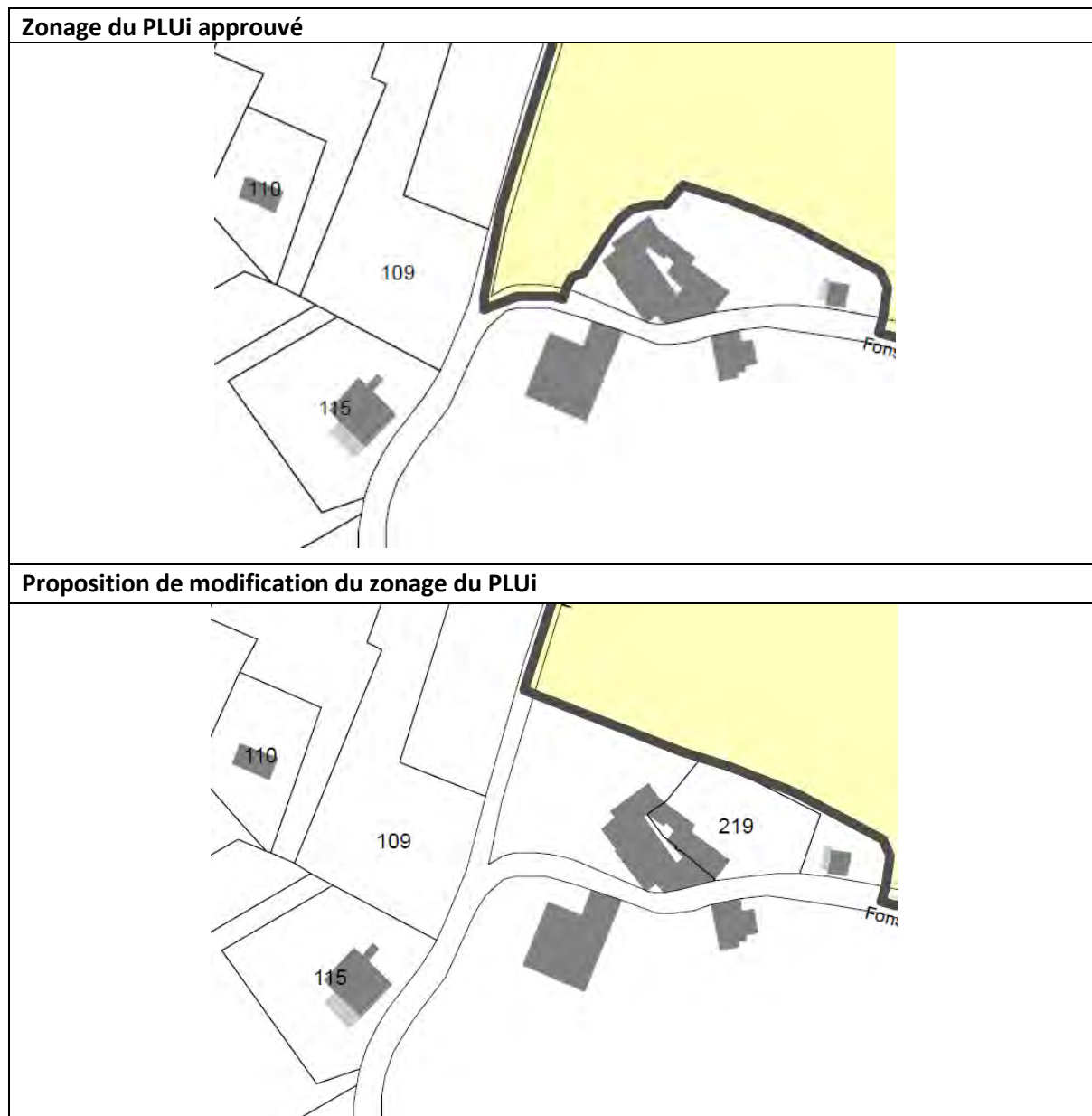
*Le secteur Ap correspond donc aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site ».*

Or, à ce jour, malgré l'attention prise lors de la conception du zonage du PLUi à permettre l'extension des exploitations agricoles existantes, un projet se trouve bloqué par une trop grande proximité du secteur Ap vis-à-vis des bâtiments agricoles existants.



**Projet d'extension souhaité pour les chais du château viticole**

Dans le cadre d'un périmètre bien délimité, il s'agit donc de réduire l'emprise du secteur Ap pour laisser la possibilité de réaliser l'extension du bâtiment existant. Il s'agit d'une adaptation mineure qui ne remet pas en cause l'objectif global de préservation des espaces paysagers présents.



**Cette réduction de superficie de secteur Ap ne concernerait qu'une surface de 1560m<sup>2</sup> sur le total actuel de 10,58 ha que représente spécifiquement ce secteur Ap sur la commune de Pineuilh.**



**Panorama actuel****Panorama maintenu**

Par ailleurs, la diminution du secteur Ap sur ce site ne supprimerait pas l'intérêt paysager qui va bien au-delà et plus à l'ouest en direction de la vallée de la Dordogne.

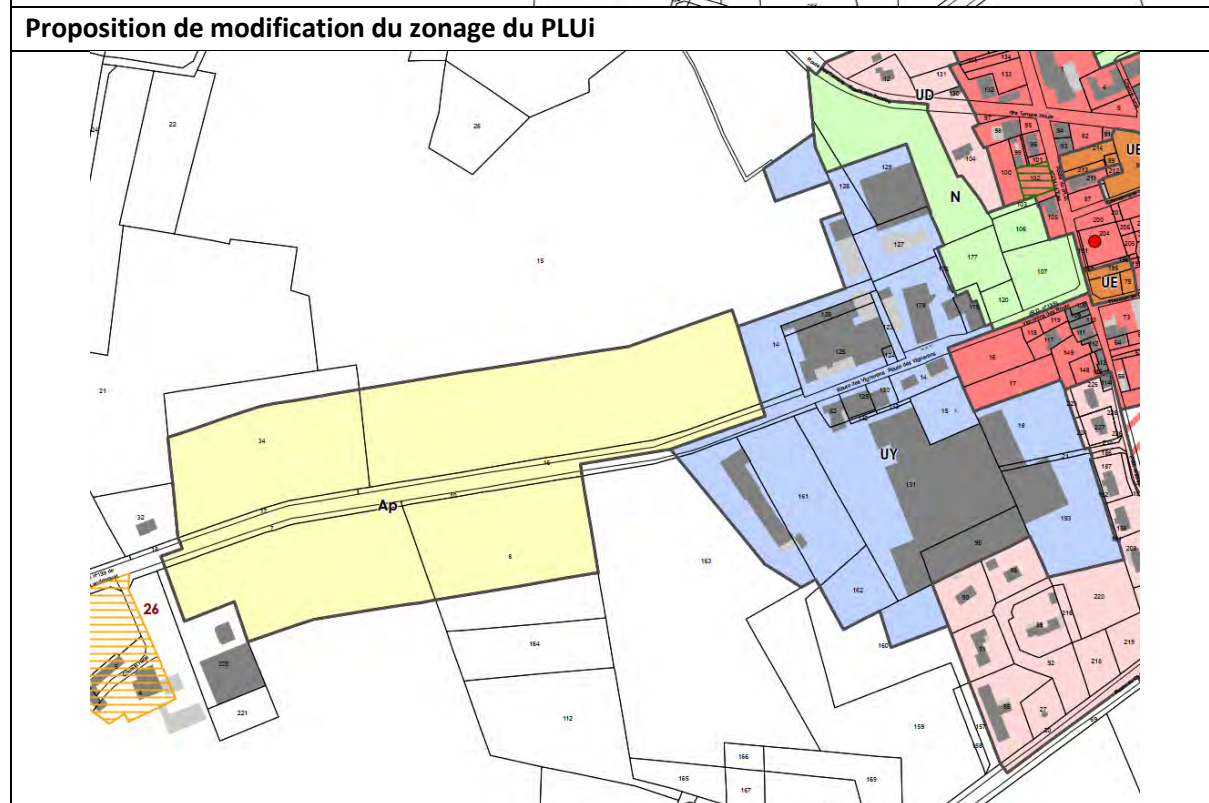
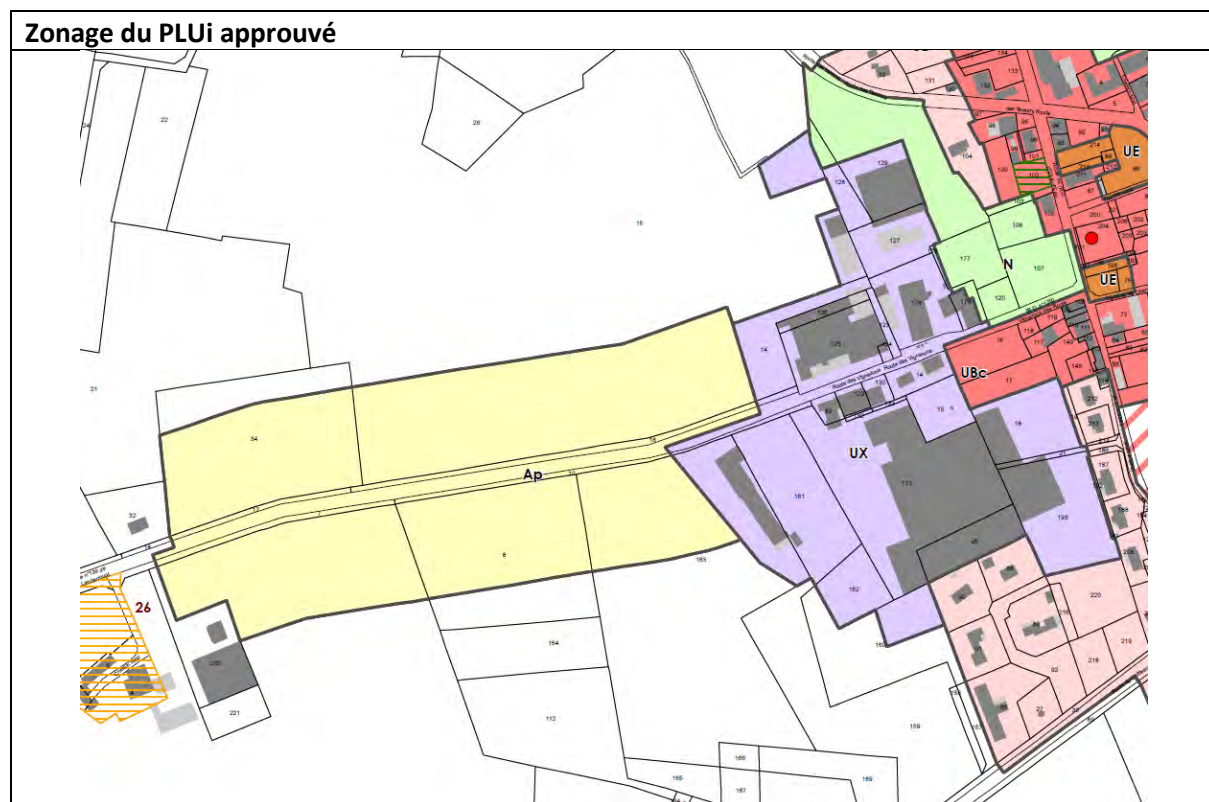
#### **2.4. Adapter le périmètre d'un secteur Ap (Agricole protégé) trop restrictif, ainsi que le zonage (UY en lieu et place de la zone UX) pour permettre le développement de la cave coopérative de Landerrouat**

Par erreur, la cave coopérative de Landerrouat a été classée au sein d'une zone UX lors de l'approbation du PLUi en 2019. Or, toutes les caves coopératives du territoire intercommunale ont été classées en zone UY au regard du caractère industrielle de l'activité de transformation des récoltes agricoles.

Par cohérence à l'échelle intercommunale, et de manière à ne pas limiter les activités réelles de la cave coopérative, il est proposé de corriger cette erreur matérielle de zone UX vers une zone UY, sans modification du périmètre de zone. Si bien, que cet ajustement ne génère pas de capacités de constructibilité supplémentaire.

Par ailleurs, la cave coopérative de Landerrouat devrait également nécessiter l'extension de ses installations. Or, comme le cas traité précédemment à Pineuilh, le positionnement d'un secteur Ap, trop proche des constructions existantes, limite trop fortement les possibilités d'extension de l'activité. Dans le cadre d'un périmètre bien délimité, il s'agit donc de réduire l'emprise du secteur Ap pour laisser la possibilité de réaliser l'extension des activités de la cave coopérative. Il s'agit d'une adaptation

mineure qui ne remet pas en cause l'objectif global de préservation des espaces paysagers présents.



**Cette réduction de superficie de secteur Ap ne concernerait qu'une surface de 8081m<sup>2</sup> sur le total actuel de 7,35 ha que représente spécifiquement ce secteur Ap sur la commune de Landerrouat.**



**Panorama actuel****Panorama maintenu**

## 2.5. **Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique au regard du classement de la chaufferie bois de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur (annexe 6.1 du PLUi)**

Le décret datant du 26 avril 2022 introduit le fait que les réseaux de chaleur et de froid classés, ainsi que les périmètres de développement, doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, dans son article 1, ce texte vient modifier certains articles du Code de l'Energie, notamment les articles R. 712-3, R. 712-7 et R.712-8. Puis dans son article 2, il vient modifier le Code de l'Urbanisme à travers l'article R111-24-1.

L'arrêté datant du 23/12/2022 a classé la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue dans la liste des réseaux de chaleur. Le présent arrêté met à jour, sur la base des données de l'enquête annuelle des réseaux de chaleur et de froid 2022, la liste des réseaux de chaleur affectés au service public de distribution de chaleur et de froid qui satisfont aux critères fixés au premier alinéa de l'article L. 712-1 du Code de l'Energie.

Dans ce contexte et par biais de la procédure de modification en cours sur le territoire du Pays Foyen, il est donc nécessaire d'intégrer la chaufferie à bois déchiqueté de Pellegrue au PLUi, à travers une servitude spécifique concernant les réseaux de chaleur et de froid : celle relative aux canalisations de transport et de distribution de chaleur et de froid instituées en application des articles L. 721-1 et suivants du Code de l'Energie.

### 3. AJOUT DE LA POSSIBILITÉ À DES CONSTRUCTIONS DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE



Au regard de la manifestation de l'intérêt de quelques particuliers à changer la destination de certaines constructions anciennes pour d'autres vocation, la Communauté de Communes du Pays Foyen souhaite apporter une réponse favorable dans la mesure où elles restent limitées en nombre au regard des autorisations préalables déjà intégrées au PLUi. Dans la mesure aussi où elles répondent à un certain nombre de critères préalables :








- Présence de l'ensemble des réseaux ;
- Non atteinte à l'activité d'une exploitation agricole existante.

Sur cette base, il est donc proposé l'identification de nouvelles constructions pouvant changer de destination sur les communes suivantes. Ces constructions font donc l'objet d'une identification sur le plan de zonage au titre de l'article R 151-35 du Code de l'Urbanisme.

**Cette procédure de modification doit permettre également de clarifier, que sauf indication contraire porté sur le règlement graphique ou dans le tableau ci-dessous, les autorisations préalables de changement de destination sont autorisés pour un usage d'habitation. Cette possibilité préalable attribuée aux constructions identifiées devra être confirmée par le biais :**





- d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire et/ou déclaration préalable)
- et la consultation de la CDPENAF ou de la CDNPS.

NUMERO	PHOTO DU BATIMENT	Localisation	Lieu-dit	N°parcelle Observation et contexte
	<b>LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES</b>			
31			<i>La Beauze</i>	<p><b>AO 244</b></p> <p>Construction positionnée au sein d'un hameau à vocation anciennement agricole.</p> <p>Il s'agit d'un ancien hangar agricole de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en <b>habitation.</b></p>

32			<p><i>Les Bramants</i></p>	<p><b>AC 333</b></p> <p>Construction positionnée au sein d'un lieu-dit comportant plusieurs constructions anciennes, en bordure d'une voie communale.</p> <p>Il s'agit d'une ancienne grange de caractère patrimonial qui doit pouvoir changer de destination en <b>habitation</b>.</p>
<b>AURIOLLES</b>				
33			<p><i>Monrepos</i></p>	<p><b>ZA 58</b></p> <p>Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en <b>habitation</b>.</p>
34			<p><i>Chevalier</i></p>	<p><b>ZA 44</b></p> <p>Construction positionnée en milieu rural, tournant le dos à l'activité agricole périphérique. Cette construction est directement tournée vers la voie communale, doit pouvoir changer de destination en <b>habitation</b>.</p>
35	<p>Bâtiment non visible depuis l'espace public.</p>		<p><i>Les Gourdins</i></p>	<p><b>ZG 67</b></p> <p>Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>












## RIOCAUD

36			<p><i>Monrave Sud</i></p>	<p><b>AK 113</b></p> <p>Construction située à l'arrière d'une habitation existante, tournant le dos à l'activité agricole périphérique, en bordure de voie communale. Cette construction est une ancienne grange. Elle doit pouvoir changer de destination en <b>habitation</b></p>
37			<p><i>Les Merveillau x</i></p>	<p><b>AB 99</b></p> <p>Construction en pierre constituant une ancienne grange à côté de laquelle un bâti léger de stockage a été accolé. Située dans un hameau ancien doit pouvoir changer de destination en <b>habitation</b></p>

## SAINT-AVIT SAINT-NAZAIRE

38			<p><i>Route de l'Hermitage</i></p>	<p><b>A 368</b></p> <p>Ancienne construction, à l'origine à vocation agricole, mais qui a été transformée devenue depuis de très nombreuses années une résidence secondaire. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
39				<p><b>D 958</b></p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>

SAINT-QUENTIN DE CAPLONG				
40			<i>Moulin de Taillade</i>	<p><b>AK 348</b></p> <p>Construction positionnée en fond de parcelle.</p> <p>Dans le cadre d'une activité de gîte existant, il s'agit de permettre un changement de destination de cette construction annexe pour autoriser <b>l'hébergement touristique</b></p>
PELEGRUE				
41			<i>La Ramonnette</i>	<p><b>ZV 147 b</b></p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
42			<i>A Pichaud</i>	<p><b>ZE 16</b></p> <p>Dépendance d'une habitation déjà existante. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
43			<i>Les Bodets</i>	<p><b>ZG 27</b></p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
44	Bâtiment non visible depuis l'espace public.		<i>Lareyre Nord</i>	<p><b>ZL 35</b></p> <p>Ancien bâtiment agricole. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>



MASSUGAS				
45			<i>Pireau</i>	<p><b>ZN 50</b></p> <p>Ancienne grange dont il s'agit de faire un logement dans le cadre d'un projet d'oenotourisme. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
PINEUILH				
46			<i>Petit Fonsalade</i>	<p><b>BX 49</b></p> <p>Ancien bâti agricole mais dont une partie a minima a déjà eu une vocation d'habitation (Forte imbrication entre les vocations agricoles et d'habitat). Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>habitation</b></p>
SAINT-AVIT DE SOULEGE				
47			<i>Pierroussel le</i>	<p><b>B 197</b></p> <p>Ancienne maison de vignes. Il s'agit d'acter le changement de destination effectif de cette construction en <b>hébergement touristique</b></p>



# **CONSÉQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLUI**

## **1. CONSÉQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'examen au cas par cas, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

## **2. CONSÉQUENCES SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- Correction d'erreur matérielle ;
- Clarification des règles édictées ;
- Assouplissement de certaines règles précédemment édictées ;
- Instauration du permis de diviser.

Les modifications apportées figurent de couleur jaune au projet de règlement joint au dossier de modification.

## **3. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES**

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2019.

Type de zone	PLUi 2019 Surface en ha	PLUi 2022 Surface en ha	Evolution en ha
UA	14,19	14,19	0
UAa	9,95	9,95	0
UAb	6,69	6,69	0
UAb1	11,80	11,80	0
UAc	1,67	1,67	0
UAc1	8,10	8,10	0
UAd	4,99	4,99	0
UAd1	0,60	0,60	0
UBa	15,63	15,63	0
UBb	113,42	113,42	0
UBc	43,79	43,79	0
UC	167,07	167,07	0
UC+	0,18	0,18	0
UCc	9,77	9,77	0
UD	351,63	351,63	0
UE	84,00	84,00	0
UT	1,07	1,07	0
UX	72,88	66,38	-6,50
UXc	2,21	2,21	0
UY	84,92	91,41	6,50
<b>Zones urbaines</b>	<b>1004,55</b>	<b>1004,55</b>	<b>0</b>
1AUa	1,09	1,09	0
1AUb	12,53	12,53	0
1AUb+	1,02	1,02	0
1AUc	3,08	3,08	0
1AUd	6,38	6,38	0
1AUe	15,12	15,12	0
1AUx	6,00	6,00	0
1AUxa	5,73	5,73	0
2AU	27,91	27,91	0
2AUx	4,56	4,56	0
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>83,42</b>	<b>83,42</b>	<b>0</b>
A	15522,72	15522,52	0,60
Ah	16,34	16,34	0
Ap	267,80	267,64	-0,96
<b>Zones agricoles</b>	<b>15806,86</b>	<b>15806,50</b>	<b>-0,36</b>
N	5261,24	5260,90	-0,34
Ne	65,79	65,79	0
Ngv	1,41	1,41	0
Nh	2,17	2,17	0
NK	8,23	8,23	0
NL	22,38	22,38	0
Np	29,97	29,97	0
Nt	0,72	1,22	0,50
Nt-	0,00	0,20	0,20
<b>Zones naturelles</b>	<b>5391,90</b>	<b>5392,27</b>	<b>0,36</b>
<b>Total général</b>	<b>22286,74</b>	<b>22286,74</b>	<b>100,00%</b>

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION**

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les plans de zonage modifiés
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié
- Pièce n°4 : Annexe au rapport de présentation 1.4 à modifier : liste des constructions pouvant changer de destination
- Pièce n°5 : Annexe 6.1 : Servitude d'Utilité Publique complétée
- Pièce n°6 : Avis des Personnes Publiques Associées & Enquête Publique

## **CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté de Communes du Pays Foyen, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification engagée par délibération du 15 février 2022.

Pour tout renseignement concernant la Communauté de Communes ou la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLUi approuvé.

Le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 novembre 2019.

Conformément aux articles L153-36 à L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.