

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU TERRASSONNAIS EN PERIGORD NOIR – THENON - HAUTEFORT**

**Modification n°2 simplifiée
du PLU du LARDIN SAINT LAZARE**

NOTICE JUSTIFICATIVE

Communauté de Communes du Terrassonnais en Périgord Noir – Thenon – Hautefort
Pôle des Services Publiques – 58 Avenue Jean Jaurès 24 120 TERRASSON LAVILLEDIEU
Tel : 05 53 50 96 10
Email : contact@cctth.fr

INTRODUCTION :

A/ OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du LARDIN SAINT LAZARE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 06/09/2006 et modifié par délibération le 05/11/2009.

La présente modification du PLU a pour objet :

- La modification du règlement de PLU pour permettre des extensions d'habitations et des annexes à l'habitation en zones A et N, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme (CU) issu de la loi MACRON du 06/08/2015.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#) du CU, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

B/ NATURE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Il est proposé de modifier les pages 47 à 59 du règlement de PLU en y intégrant ces nouvelles dispositions.

I/ RAPPEL DE LA PROCEDURE

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, *la modification du plan d'occupation des sols (POS) ou du plan local d'urbanisme (PLU) est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.*

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Article L153-48 du CU

« 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. »

3/ Publicité et information

Article R153-20 du CU

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article [L. 153-58](#) ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article [L. 153-58](#) ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article [L. 153-53](#). »

Article R153-21 du CU

« Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article [R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales](#), lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article [R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales](#), s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Elle comprend un secteur **Ai** soumis à des risques d'inondation.

ARTICLE A 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les constructions et installations ainsi que les extensions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2) L'adaptation, la réfection des bâtiments existants et l'adaptation, la réfection et l'extension

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

2- Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière...) abandonné ou non, est interdit.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. L'extension d'une construction existante peut néanmoins être réalisée sans tenir compte de cette prescription lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou

pouvoir excéder une emprise de 50 m².

(ex : emprise au sol de 100 m² → extension possible de 20 m² maximum / emprise au sol de 300 m² → extension possible de 50 m² maximum)

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE

1 - Constructions à usage d'habitation.

a) Définition : la hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation en zone A ne pourra dépasser celle de la hauteur de la construction principale sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère.

c) Pour les annexes la hauteur sera de 3 m maximum à l'égout du toit.

2- La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé des prescriptions particulières en zone A.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

Hors du secteur Ni, toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

3) Les constructions, les installations **et les extensions de bâtiment** nécessaires, à l'exploitation Agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural **ou mises au normes.**

4) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

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

b - L'extension des bâtiments **d'habitation** existants, ~~à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors reuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.~~

c - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

~~d - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :~~

~~— les gîtes ruraux, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisir (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes en termes de volumes, de matériaux et d'implantation,~~

~~— les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,~~

~~— les piscines.~~

e - Les bâtiments annexes des constructions **existantes à usage d'habitation** tels que garages, remises, abris, **piscines**. **Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).**

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

5) Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. L'extension d'une construction existante peut néanmoins être réalisée sans tenir compte de cette prescription lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, ou les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- 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,
- pour les bâtiments annexes tels que garage, remises, abris,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

b) Règle : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation en zone N ne pourra dépasser celle de la hauteur de la construction principale sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère.

c) Pour les annexes la hauteur sera de 3 m maximum à l'égout du toit.

2 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation

a - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc, est interdit.

b - Toitures

Les constructions doivent être couvertes de tuiles de terre cuite de type canal ou similaires et une homogénéité des toitures est à rechercher entre bâtiment principal et annexes.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture est autorisée dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.

2 - Constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Motifs du changement apporté

La modification du règlement en zones A et N (permettant la construction d'extensions et d'annexes à l'habitation) a pour but de permettre aux habitations existantes dans ces zones de pouvoir continuer à évoluer pour s'adapter aux modes de vie actuels.

II/ CHANGEMENTS APPORTÉS AUX AUTRES PIÈCES CONSTITUANT LE P.L.U.

Aucun changement n'est apporté au contenu des autres pièces constituant le P.L.U. de la commune du LARDIN SAINT LAZARE.

IV/ INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

La commune du LARDIN SAINT LAZARE possède un site Natura 2000 - LA VEZERE.

Il n'y a pas de construction à l'intérieur de ce site.

Le caractère limitée en nombre, en superficie en usage des constructions nouvellement autorisées fait qu'il y aura pas d'incidence sur le site Natura 2000, n'y sur les zones Natura 2000 situées sur les communes limitrophes (grotte d'AZERAT, COTEAUX DE LA VEZERE).