

Département de la Dordogne  
Communauté de Communes Isle-Double-  
Landais

Commune de **MENESPLET**

**MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée / Déclaration de projet valant mise en compatibilité	Modification simplifiée / Modification
Approuvé le 31 décembre 2005	Révision Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009 Révision Allégée n°3 approuvée le ..... Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le .....	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009 Modification Simplifiée n°2 approuvée le 18 janvier 2011 Modification n°1 approuvée le .....

Equipe URBAM



Agence URBAM :  
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tel : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)  
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert



## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### BORDEREAU DES PIECES

1 – Rapport de  
présentation

2 – Pièces Modifiées

3 – Résultat de la  
notification

Equipe URBAM



Agence URBAM :

Siège social : 24-26 rue de Maracca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA  
Intracommunautaire : FR37443192588

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert

Département de la Dordogne  
Communauté de Communes Isle-Double-  
Landais

Commune de **MENESPLET**

**MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**1- RAPPORT DE PRESENTATION**

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée / Déclaration de projet valant mise en compatibilité	Modification simplifiée / Modification
Approuvé le 31 décembre 2005	Révision Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009 Révision Allégée n°3 approuvée le ..... Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le .....	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009 Modification Simplifiée n°2 approuvée le 18 janvier 2011 Modification n°1 approuvée le .....

Equipe URBAM



Agence URBAM :

Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tel : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :

[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert

# SOMMAIRE

1	RAPPEL REGLEMENTAIRE .....	2
2	PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION .....	3
3	CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....	4
3.1	CONTEXTE COMMUNAL .....	4
3.2	NATURE DE LA MODIFICATION N°1 .....	6
3.3	MOTIF DE LA MODIFICATION N°1 .....	6
3.4	COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD.....	12
3.5	IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES ECRITES DU P.L.U. APPLICABLE.....	12
3.6	IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES DU P.L.U. APPLICABLE .....	17
3.7	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200661 .....	20
3.8	ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES.....	24
3.8.1	Situation des modifications de zonage par rapport aux limites du site Natura 2000 .....	24
3.8.2	Analyse générale des incidences sur l'environnement et sur Natura 2000 en particulier .....	25
3.8.3	Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs .....	27
4	PIECES MODIFIEES .....	28

# RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre une évolution de certaines constructions existantes ainsi que la réalisation de projets qui contribueront au développement communal, la commune doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme. Si les changements ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la commune peut mettre en œuvre d'une procédure de modification.

## **Article L.153-35 du Code de l'Urbanisme**

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

## **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

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.

## **Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

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.

## **Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

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.

## **Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

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.

## **Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme**

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.

## **Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

## PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Approuvé le 31 décembre 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **MENESPLET** a, depuis, fait l'objet :

- d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009,
- d'une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 18 janvier 2011,
- d'une procédure de révision simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009.

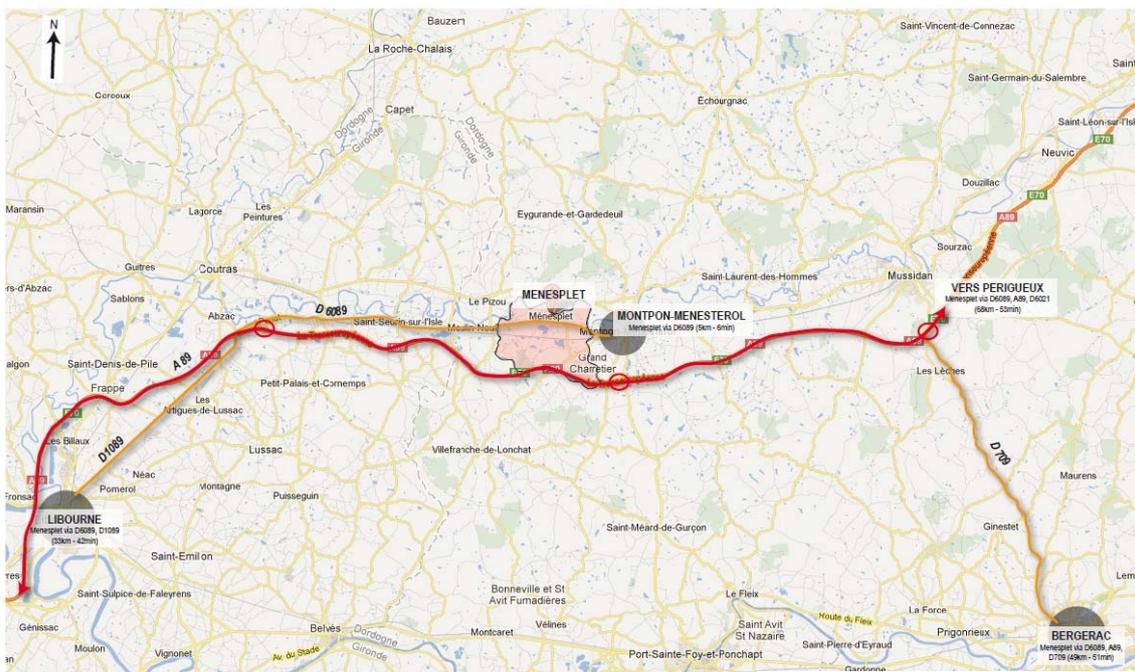
Dans ce contexte, la commune souhaite réaliser aujourd'hui une modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, afin de faire évoluer, dans le respect des dispositions du PADD, les règlements écrit et graphique du PLU.

Il s'agit de supprimer un emplacement réservé et d'intégrer au règlement les dispositions relatives à la loi Macron et à la LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt).

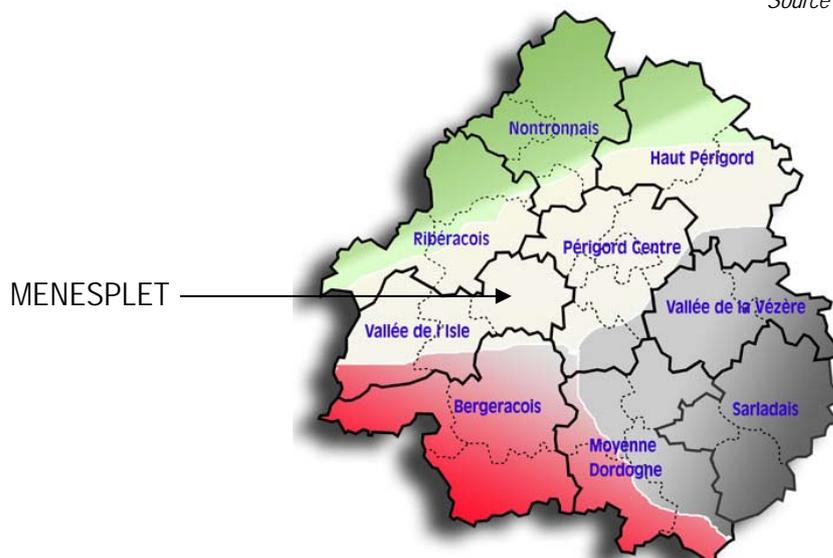
# 3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

## 3.1 CONTEXTE COMMUNAL

Localisée en Dordogne, MENESPLET appartient à la Communauté de Communes Isle Double Landais. Située à 50 minutes de Périgueux, et à 40 minutes de Libourne, la commune accueille 1 777 ménesplesiens (INSEE 2013). Son canton d'attachement étant Montpon-Ménéstérol.



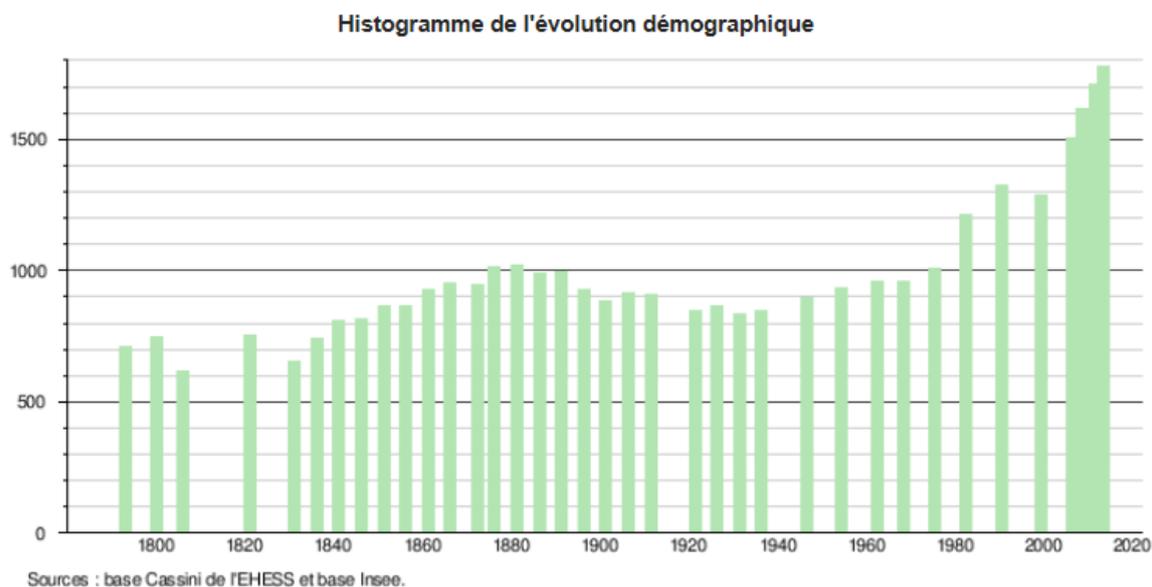
Source : Google Maps - traitement URBAM



Source : Commune de MENESPLET

MENESPLET se localise sur la rive gauche de l'Isle et dévoile un charme paysager et environnemental, notamment pour les nombreux randonneurs traversant la commune. En effet, son intérêt écologique est souligné par les deux recensements en ZNIEFF « Landes de la Terrasse Ancienne Rive Gauche de l'Isle » et « Vallée de l'Isle de Périgueux à Saint-Antoine-sur-l'Isle, Le Salembre, Le Jouis et Le Veré », ainsi qu'un site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ».

D'un point de vue vitalité sociale, MENESPLET révèle une vie associative très dynamique. La commune connaît depuis les années 90 une forte progression démographique qui induit un développement urbain important.



Enfin la commune se démarque par un patrimoine identitaire comme le pont de MENESPLET qui enjambe l'Isle, constituant un véritable ouvrage d'art, qui permet entre autres de participer à la randonnée cyclable « Véloroute Voie verte ». Un petit patrimoine est également présent sur le territoire, avec des vestiges paléolithiques, des traces d'une villa gallo-romaine ainsi que des moulins sur l'Isle.



Source : Commune de MENESPLET

## 3.2 NATURE DE LA MODIFICATION N°1

La présente modification du PLU en vigueur concerne le **règlement écrit** et le **règlement graphique**. Il s'agit de :

- **Point 1** : Supprimer l'emplacement réservé n°8.
- **Point 2** : Suite à l'entrée en vigueur de la loi Macron et de la LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones agricole A et naturelle N et supprimer les secteurs 1N situés en secteur agricole.

## 3.3 MOTIF DE LA MODIFICATION N°1

### **Point 1** : Supprimer l'emplacement réservé n°8

L'emplacement réservé n°8 « emprise pour réseau d'assainissement collectif » n'a plus raison d'être. En effet, il n'est plus nécessaire et donc inutile à conserver, puisque d'autres emplacements réservés sont plus à même d'être utilisés pour ce réseau d'assainissement collectif. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n°8.

→ *Cf. tableau et zonage des emplacements réservés avant/après*

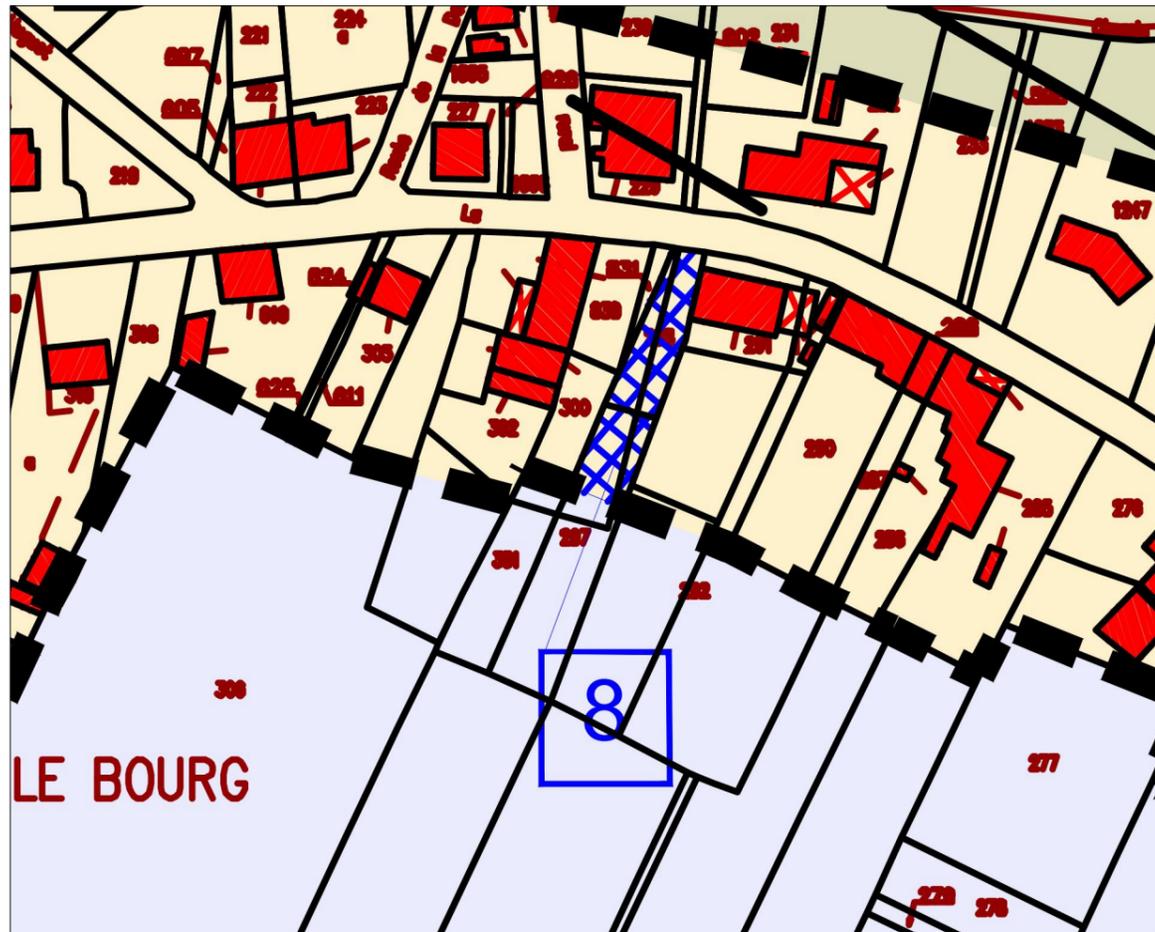
AVANT modification n°1

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penelop-Coly à Plaisance	Commune	7 mètres
3	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m <sup>2</sup>
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m <sup>2</sup>
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m <sup>2</sup>
8	Emprise pour réseau d'assainissement collectif	Commune	
9	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buyet entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Font du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUY "Croix-de-Pierre / Aux Barthoumettes"	Commune	10 mètres

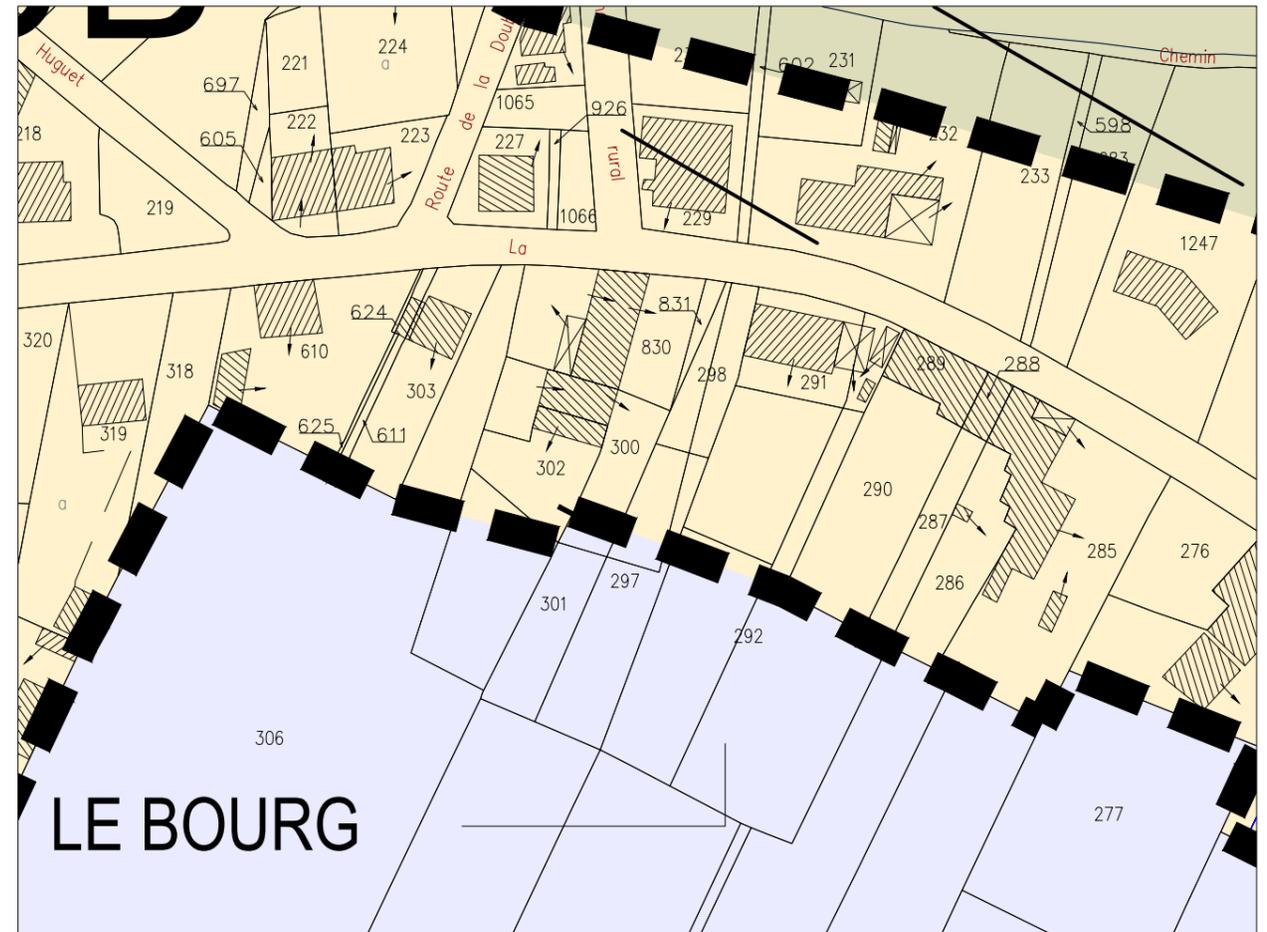
APRES modification n°1

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penelop-Coly à Plaisance	Commune	7 mètres
3	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m <sup>2</sup>
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m <sup>2</sup>
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m <sup>2</sup>
8	supprimé par la modification simplifiée n°3		
9	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buyet entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Font du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUY "Croix-de-Pierre / Aux Barthoumettes"	Commune	10 mètres

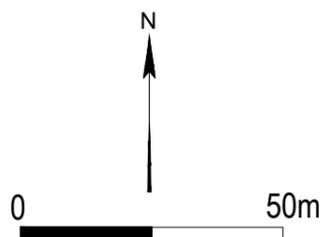
AVANT modification n°1



APRES modification n°1



ER 8 supprimé



**Point 2 :** Suite à l'entrée en vigueur de la loi Macron et de la LAAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt), autoriser, sous conditions, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation en zones agricole A et naturelle N et supprimer les secteurs 1N situés en secteur agricole

Dans le respect des dispositions relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune de MENESPLET souhaite mettre à jour son règlement écrit.

Ainsi selon les dispositions de la loi Macron, les annexes aux constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées sous conditions, au sein des zones A et N.

De plus, selon les dispositions de la LAAAF, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, sous conditions, au sein des zones A et N.

Il conviendra de prendre considération l'environnement des annexes et des extensions, afin de permettre leur intégration sans impacts sur les activités agricoles ni sur la qualité paysagère des sites concernés. L'implantation des annexes et des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes devra être effectuée dans des proportions justifiées, au regard du volume paysager environnant.

Ainsi sur le plan de zonage, cela a pour impact de **supprimer les secteurs 1N situés en secteur agricole**. Ces secteurs autorisent notamment :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
- l'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant,
- les constructions et installations 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,
- les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - Les gîtes ruraux,
  - Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
  - Les piscines
  - Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.

Dès lors le bâti présent en zone agricole sera soumis aux nouvelles règles issues des lois AAAF et Macron, généralisées à l'ensemble de la zone agricole A.

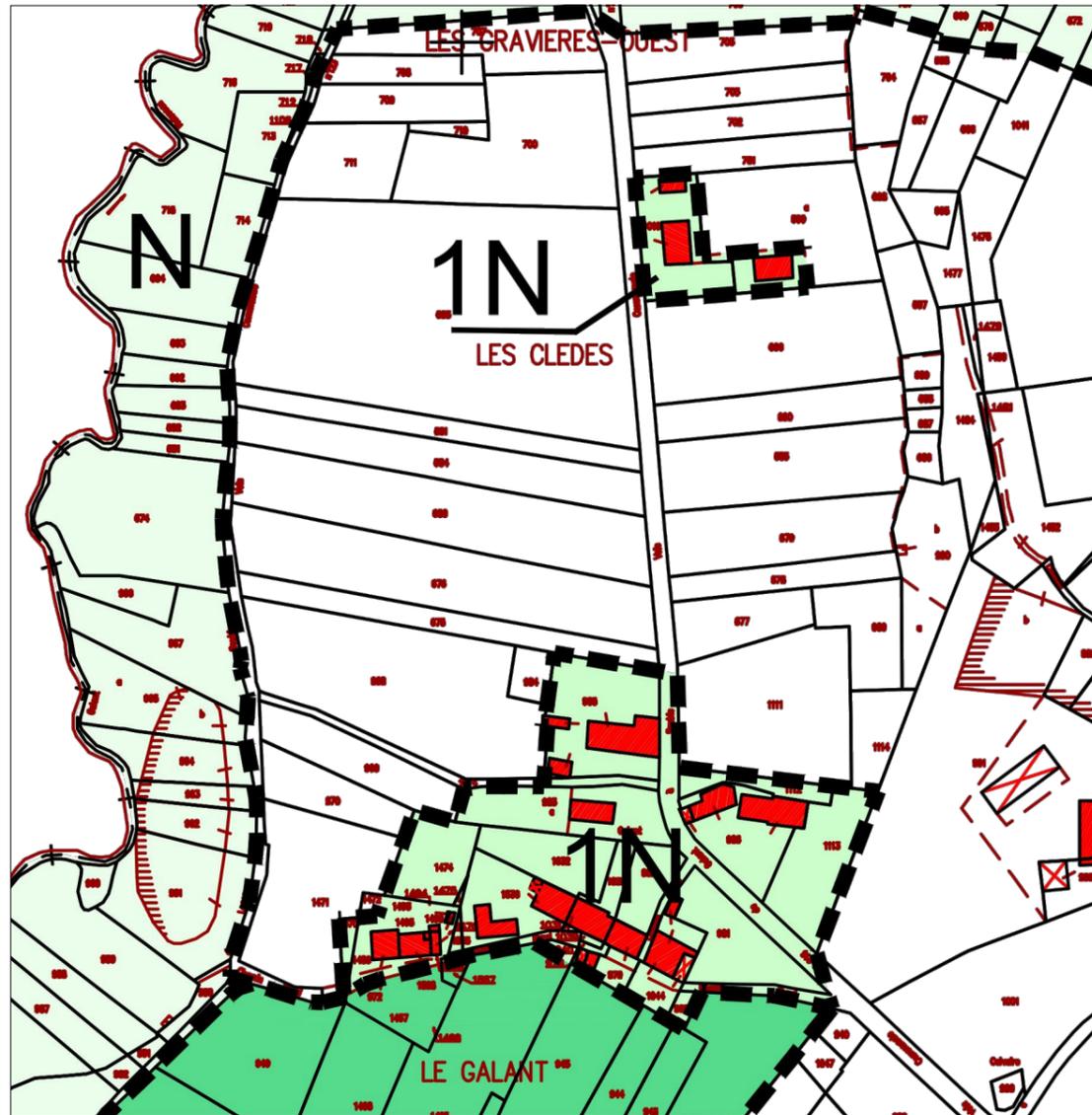
Cela se traduira également par la **reprise de la rédaction des articles A2, A9, A10, N2, N9, N10, 1N2, 1N9 et 1N10**.

Suite à la recodification du Code de l'Urbanisme, les articles des zones concernées seront mis à jour.

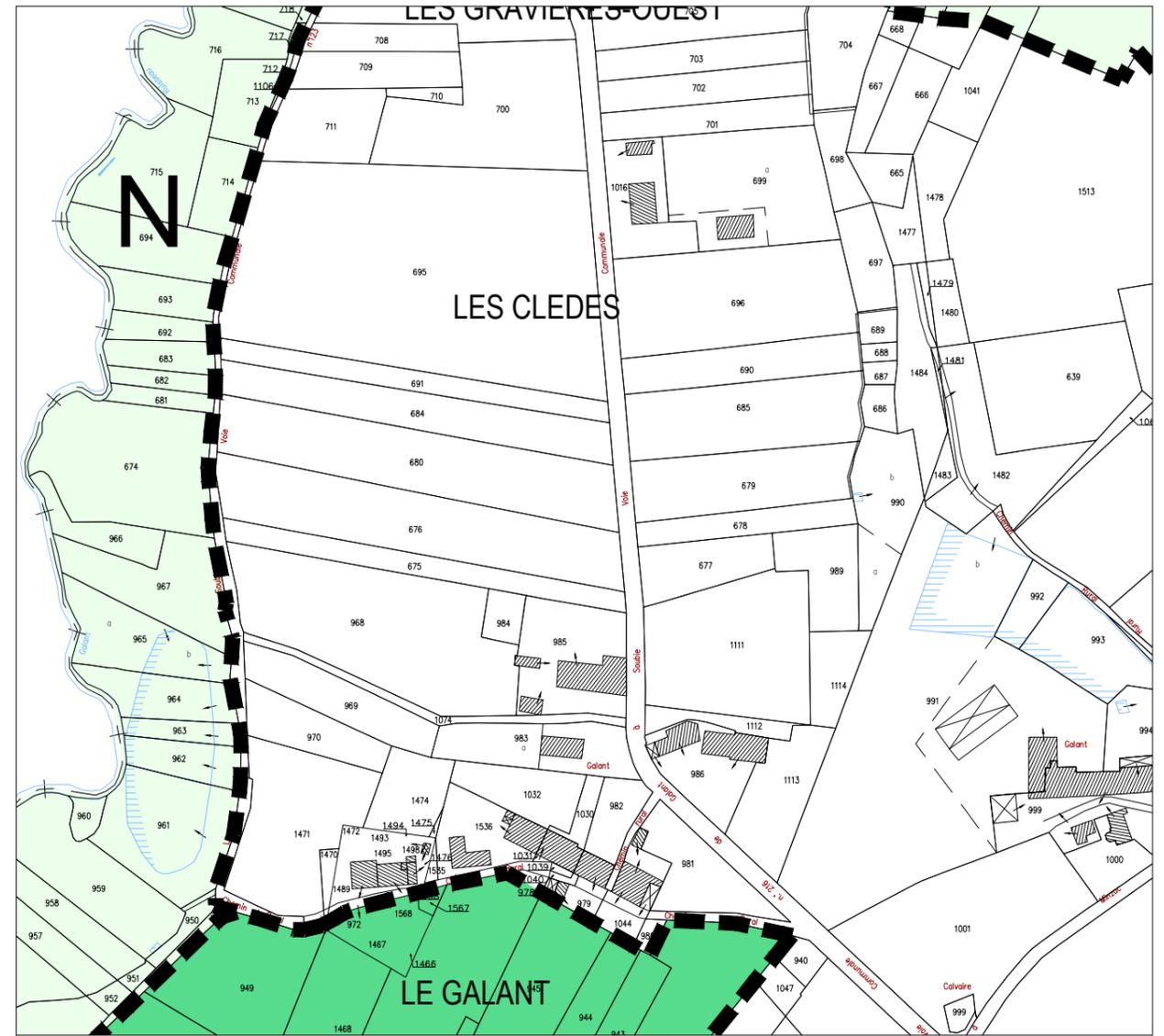
→ Cf. Plans de zonage avant/après

→ Cf. Rédaction avant/après modification n°1

AVANT modification n°1

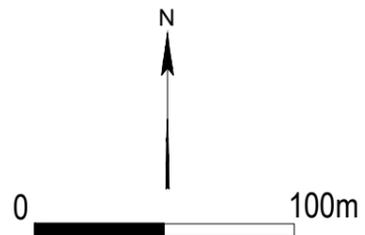


APRES modification n°1



1N - 0,1895 ha  
1N - 1,7195 ha

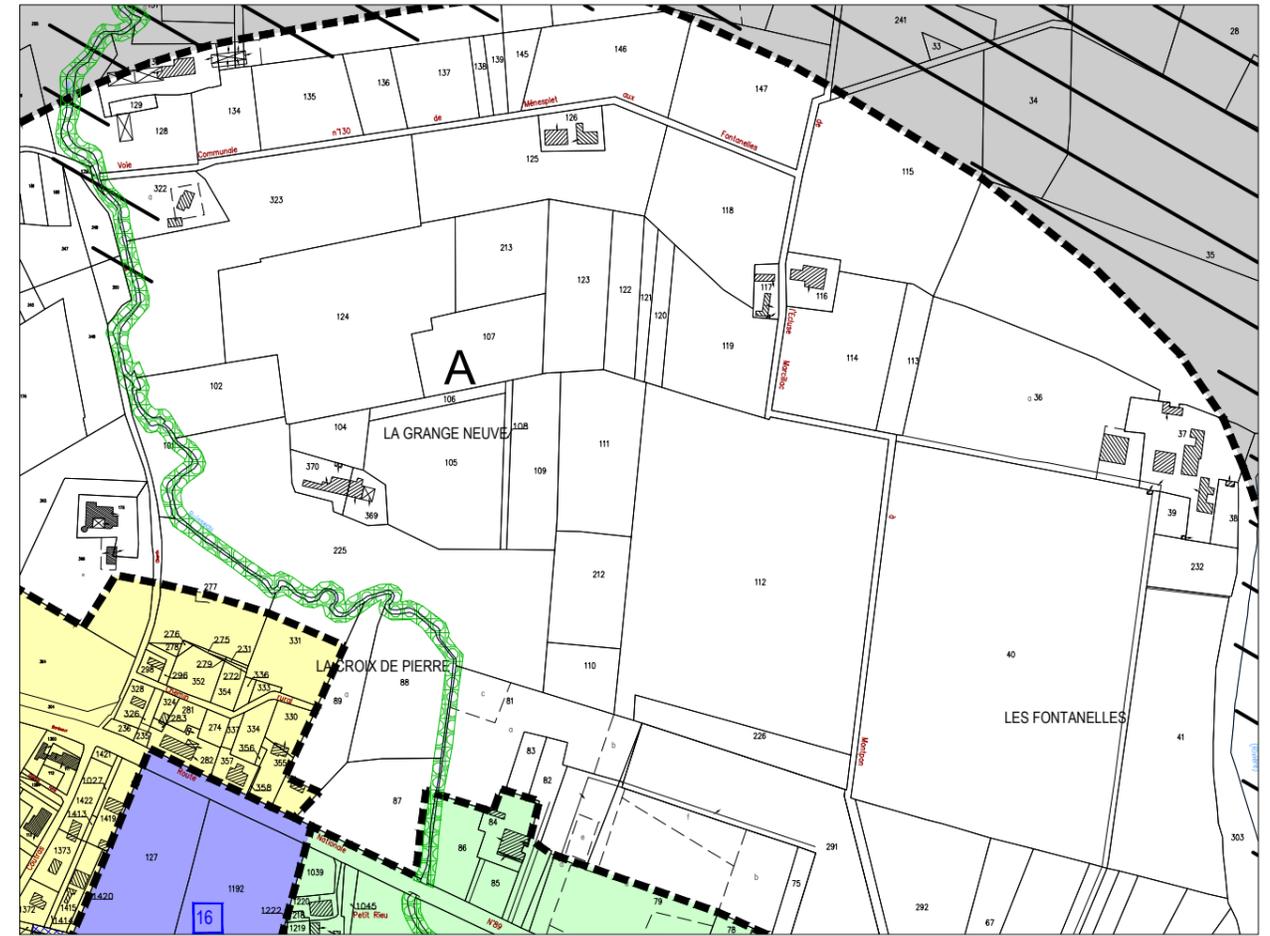
A + 1,9090 ha



AVANT modification n°1

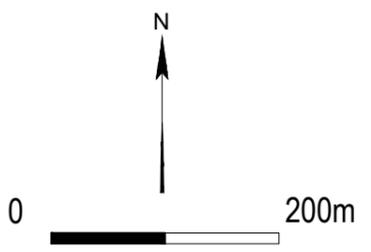


APRES modification n°1



- 1N - 0,2615 ha
- 1N - 0,0700 ha
- 1N - 0,1995 ha
- 1N - 0,1036 ha
- 1N - 1,1290 ha

A + 1,7636 ha



### 3.4 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LE PADD

Après avoir proposé les options communales en matière de développement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de MENESPLET s'organise en deux axes qui se déclinent en plusieurs orientations.

- **Thème 1 : Les choix urbains en matière de développement,**
- **Thème 2 : Les options en matière de protection des espaces naturels.**

Le **Thème 1** concernant les choix urbains en matière de développement :

- conforter le bourg,
- conforter les développements bâtis entre RN 89 et voie ferrée,
- organiser l'urbanisation au sud de la voie ferrée,
- permettre l'accueil de nouvelles activités,
- valoriser les anciens sites d'exploitation de grave.

Le **Thème 2** concernant les options en matière de protection des espaces naturels :

- affirmer les territoires agricoles pérennes,
- protéger les espaces naturels boisés et les zones naturelles sensibles,
- prendre en compte le risque inondation.

#### ➔ Conclusion

Ni le point 1 ni le point 2 de la présente modification ne remet en cause le thème 1 du PADD, puisque cela n'impacte pas le développement du bourg, ni le développement bâti autour des axes de transport. Cela ne compromet pas non plus l'accueil de nouvelles activités ou la valorisation des anciens sites d'exploitation de grave, puisqu'il s'agit uniquement de la suppression d'un emplacement réservé qui n'a plus d'utilité, tandis que le point 2 est une mise à jour réglementaire de la législation.

Le thème 2 n'est pas non plus impacté par la présente modification, le point 1 ne concerne pas les espaces naturels, et le point 2 concernant l'autorisation d'extensions et d'annexes en zone A et N, est soumis à conditions afin de maîtriser l'urbanisation de ces zones.

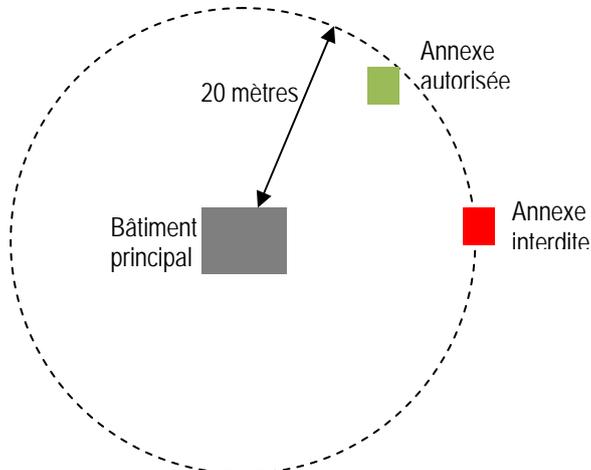
Ainsi, au vu des orientations à suivre, le projet de modification est bien en adéquation avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

### 3.5 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES ECRITES DU P.L.U. APPLICABLE

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
TITRE IV LA ZONE AGRICOLE CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	TITRE IV LA ZONE AGRICOLE CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE
Article A2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	Article A2 – occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation	1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>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.</p> <p>2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.</p> <p>3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.</p> <p>b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les gîtes ruraux</li> <li>- les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration.</li> <li>- Les piscines</li> </ul> <p>c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.</p> <p>4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.</p> <p>5 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>6 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>7 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.</p> <p><b>Dans le secteur Ac,</b> Sont admises les ouvertures de gravières et carrières, ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation.</p> <p><b>Dans le secteur Ai,</b> Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.</p>	<p>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.</p> <p>2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.</p> <p>3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.</p> <p><del>b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les gîtes ruraux</del></li> <li><del>- les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration.</del></li> <li><del>- Les piscines</del></li> </ul> <p>eb) Les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, <del>autorisées dans la zone, et en trois fois maximum.</del></p> <div data-bbox="890 1025 1476 1496" data-label="Diagram"> <p>Le diagramme illustre la réglementation d'implantation des annexes. Un bâtiment principal (rectangle gris) est au centre d'un cercle en pointillés de 20 mètres de rayon. À l'intérieur du cercle, une annexe autorisée (rectangle vert) est implantée. À l'extérieur du cercle, une annexe interdite (rectangle rouge) est implantée.</p> </div> <p>c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.</p> <p>5 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article <del>L.442-2-R151-34 1°</del> du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</li> <li>- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.</li> </ul> <p>6 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p> <p>7 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.</p> <p><b>Dans le secteur Ac,</b></p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
	<p>Sont admises les ouvertures de gravières et carrières, ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation.</p> <p><b>Dans le secteur Ai,</b> Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.</p>
<p><b>TITRE IV LA ZONE AGRICOLE</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <b>ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p> <p><b>Article A9 – Emprise au sol</b></p> <p>Non réglementée.</p>	<p><b>TITRE IV LA ZONE AGRICOLE</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <b>ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p> <p><b>Article A9 – Emprise au sol</b></p> <p>Non réglementée, <b>hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation.</b> Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum (hormis pour les piscines). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>TITRE IV LA ZONE AGRICOLE</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <b>ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p> <p><b>Article A10 – Hauteur maximum</b></p> <p>1 - Définition La hauteur d'une construction 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.</p> <p>2 - Règle La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux plus combles aménagés.</p> <p>Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.</p>	<p><b>TITRE IV LA ZONE AGRICOLE</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> <b>ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE</b></p> <p><b>Article A10 – Hauteur maximum</b></p> <p>1 - Définition La hauteur d'une construction 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.</p> <p>2 - Règle La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux plus combles aménagés.</p> <p>Elle n'est pas réglementée dans les autres cas, <b>hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. La hauteur maximale à l'égout est de 4 mètres.</b></p>
<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>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 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques. Dans le secteur Ni, Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent</p>	<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>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 <b>L.442.2-R151-34 1°</b> du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques. <b>3 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès</b></p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.</p>	<p>lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum.</p>  <p>4 - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans le secteur Ni, Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.</p>
<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N9 – Emprise au sol</b></p> <p>Non réglementée.</p>	<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N9 – Emprise au sol</b></p> <p>Non réglementée, hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (hormis pour les piscines). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N10 – Hauteur maximum</b></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p> <p><b>Article N10 – Hauteur maximum</b></p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale à l'égout est de 4 mètres.</p>
<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p>	<p><b>TITRE IV LES ZONES NATURELLES</b> <b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N</b> <b>ZONE NATURELLE A PROTEGER</b></p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p><b>Article 1N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>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.</p> <p>2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article L.442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.</p> <p>3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.</p> <p>b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.</p> <p>c) Les constructions et installations 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.</p> <p>d) Les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.</p> <p>e) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les gîtes ruraux,</li> <li>- Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,</li> <li>- Les piscines</li> <li>- Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.</li> </ul> <p>4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.</p>	<p><b>Article 1N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>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.</p> <p>2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article <del>L.442.2</del><b>R151-34 1°</b> du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.</p> <p>3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :</p> <p>a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.</p> <p>b) <del>L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.</del> L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.</p> <p>c) Les constructions et installations 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.</p> <p>d) Les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.</p> <p>e) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Les gîtes ruraux,</del></li> <li><del>Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,</del></li> <li><del>Les piscines</del></li> <li>- Les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum.</li> </ul> <div data-bbox="869 1534 1460 2004" style="text-align: center;"> <p>Le diagramme illustre la réglementation des annexes. Un bâtiment principal (carré gris) est au centre d'un cercle pointillé de 20 mètres de rayon. À l'intérieur du cercle, une annexe autorisée (carré vert) est implantée. À l'extérieur du cercle, une annexe interdite (carré rouge) est implantée.</p> </div> <p>4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations</p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>TITRE IV LES ZONES NATURELLES CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N ZONE NATURELLE A PROTEGER</p> <p>Article 1N9 – Emprise au sol</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>autorisées ci-dessus.</p> <p>TITRE IV LES ZONES NATURELLES CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N ZONE NATURELLE A PROTEGER</p> <p>Article 1N9 – Emprise au sol</p> <p>Non réglementée, hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (hormis pour les piscines). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.</p>
<p>TITRE IV LES ZONES NATURELLES CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N ZONE NATURELLE A PROTEGER</p> <p>Article 1N10 – Hauteur maximum</p> <p>1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation</p> <p>a) Définition</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</p> <p>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.</p> <p>b) Règle</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.</p> <p>2 - Extension de constructions existantes</p> <p>La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.</p> <p>3 - les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.</p> <p>4 - La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les autres cas.</p>	<p>TITRE IV LES ZONES NATURELLES CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N ZONE NATURELLE A PROTEGER</p> <p>Article 1N10 – Hauteur maximum</p> <p>1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation</p> <p>a) Définition</p> <p>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.</p> <p>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.</p> <p>b) Règle</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.</p> <p>2 - Extension de constructions existantes</p> <p>La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.</p> <p><del>3 - les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau. Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale à l'égout de 4 mètres.</del></p> <p>4 - La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les autres cas.</p>

### 3.6 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECES GRAPHIQUES DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification simplifiée amène à actualiser les pièces graphiques du PLU.

Il s'agit :

- De mettre à jour le **plan de zonage partie nord** de la commune,
- De mettre à jour le **plan de zonage partie sud** de la commune.

➔ Cf. *extrait du zonage ci-joint*

Commune de  
**MENESPLET**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS (partie Nord)

- P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Dec. 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....

Révision réalisée par :  
Cabinet INGE - Urbanisme - 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX - Tél : 05 56 48 28 56 - Fax : 05 56 48 53 15  
Modification n°1 et Révision Simplifiée n°1, Révisions allégées n°3, Modification simplifiée n°1, Mise en compatibilité n°1, réalisées par :



PIZOU

COMMUNE

#### LEGENDE

- Zone inondable du P.P.R.I.
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés

#### Zones à vocation urbaine

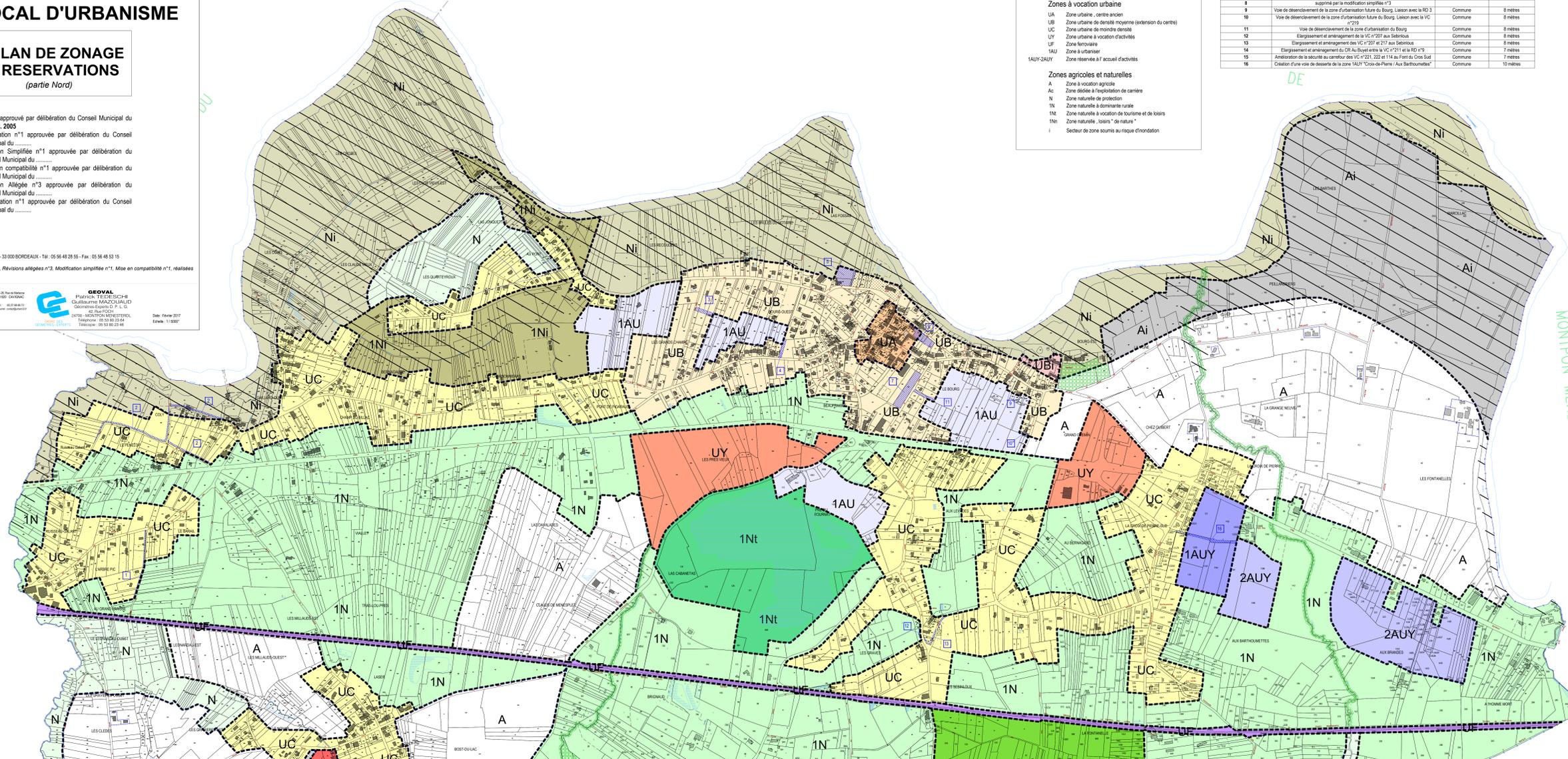
- UA Zone urbaine - centre ancien
  - UB Zone urbaine de densité moyenne (extension du centre)
  - UC Zone urbaine de moindre densité
  - UY Zone urbaine à vocation d'activités
  - UF Zone ferroviaire
  - 1AU Zone à urbaniser
  - 1AUY Zone réservée à l'accueil d'activités
- Zones agricoles et naturelles**
- A Zone à vocation agricole
  - Ac Zone dédiée à l'exploitation de carrière
  - N Zone naturelle de protection
  - 1N Zone naturelle à dominante rurale
  - 1Nt Zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs
  - 1Ni Zone naturelle "loisirs" de nature
  - I Secteur de zone soumise au risque d'inondation

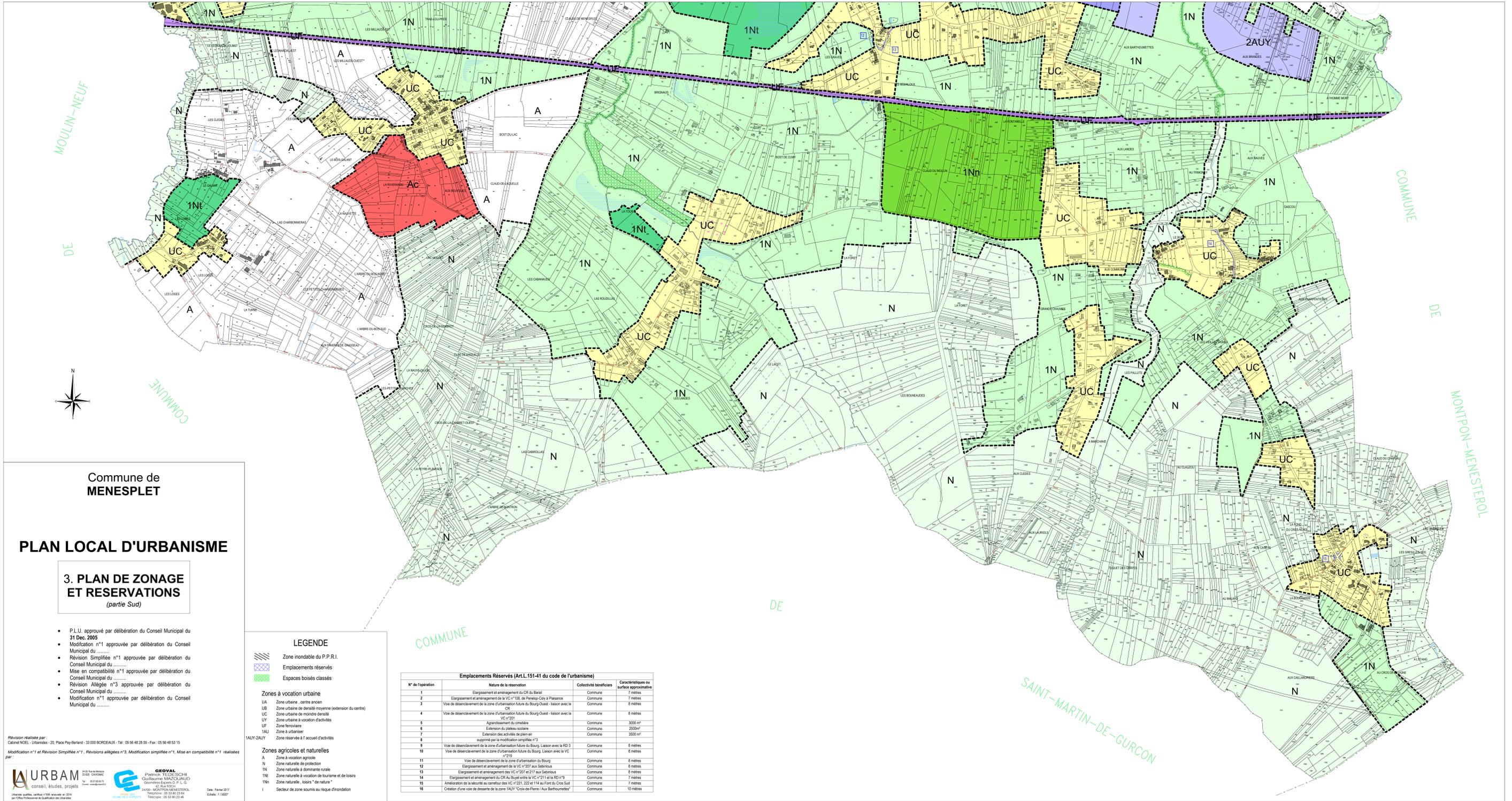
Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Pénep-Cuy à Passano	Commune	7 mètres
3	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la CR	Commune	8 mètres
4	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m²
6	Extension de terrains scolaires	Commune	2000 m²
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m²
8	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
9	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
10	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°207 aux Sablons	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sablons	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°211 et RD n°9	Commune	7 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buis vers la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Fort du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone "AU" "Clos-de-Pierre" "Aux Barthelettes"	Commune	10 mètres

DE

MONTPON-MENESTEROL

COMMUNE DE MOULIN-NEUF  
DULIN-NEUF





Commune de  
**MENSEPLET**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS**  
(partie Sud)

- P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Dec. 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....

**LEGENDE**

- Zone inondable du P.P.R.I.
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés

**Zones à vocation urbaine**

- UA Zone urbaine, centre ancien
- UB Zone urbaine de densité moyenne (extension du centre)
- UC Zone urbaine de moindre densité
- UJF Zone urbaine à vocation d'activités
- UF Zone ferroviaire
- UAU Zone à urbaniser
- IAUJ Zone réservée à l'accueil d'activités

**Zones agricoles et naturelles**

- A Zone à vocation agricole
- N Zone naturelle de production
- 1N Zone naturelle à dominante rurale
- 1Nt Zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs
- 1Nn Zone naturelle, "bois" de nature "
- I Secteur de zone soumise au risque d'inondation

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de Répartition	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Baril	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penep-Cay à Plassano	Commune	7 mètres
3	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°101	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m²
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m²
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m²
8	supprimé par la modification simplifiée n°3		
9	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, liaison avec la VC n°119	Commune	8 mètres
11	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sabotous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°201 et 211 aux Sabotous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Bayat entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Fort du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Cession d'une voie de desserte de la zone "IAUJ "Clos-de-Pierre / Aux Barbotouettes"	Commune	10 mètres

Révision réalisée par :  
Céline MOEL - Urbanistes - 20, Place Puy-Berland - 33 000 BORDEAUX - Tél : 05 56 48 28 55 - Fax : 05 56 48 53 15  
Modification n°1 et Révision Simplifiée n°1, Révisions allégées n°3, Modification simplifiée n°1, Mise en compatibilité n°1 réalisées par :  
**AURBAN** conseil, études, projets  
Date: Février 2017  
Scale: 1:10000

### 3.7 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200661

#### Présentation du site Natura 2000 FR7200661

La basse vallée de l'Isle a été proposée par la France à la Commission Européenne pour une inscription dans le réseau Natura 2000 comme Site d'Intérêt Communautaire : "Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne" n°FR7200661. Le DOCOB est en cours de rédaction, l'opérateur est EPIDOR.

L'inscription du site dans le réseau Natura 2000 se justifie par la diversité des habitats en présence ainsi que pour la présence d'espèces inscrites à l'annexe 2 de la Directive Habitats. Le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » comprend :

- le cours de la rivière où l'on trouve les herbiers aquatiques, la végétation des berges, des boisements alluviaux mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, le vison d'Europe, la cistude d'Europe, la grande Mulette et l'Angélique des estuaires,
- la vallée avec des habitats agro-pastoraux comme les prairies humides et les espèces associées : les papillons, les libellules.

La richesse du site provient des prairies inondables et boisements associés. En effet ces sites sont très importants en tant que continuité des équilibres écologiques locaux associés à la vallée alluviale. Les inventaires réalisés ont permis d'identifier, en 2013, 9 habitats naturels (2 habitats liés aux activités agricoles, 5 habitats aquatiques et humides, 2 habitats forestiers liés aux zones riveraines) et 23 habitats d'espèces d'intérêt communautaire : 9 poissons, 1 reptile, 2 mammifères, 8 insectes, 1 mollusque, 1 crustacé et 1 plante.

## Habitats naturels d'intérêt communautaire

### *5 habitats aquatiques et humides*

**Herbiers des eaux courantes à faiblement courantes** : végétations aquatiques des eaux courantes à faiblement courantes du lit mineur (326D).

**Herbiers des eaux stagnantes à faiblement courantes** : végétations aquatiques des eaux plus ou moins stagnantes, localisées au niveau des bras morts et des plans d'eaux du lit majeur (315D).

**Gazons amphibies des berges** : végétations herbacées pionnières, héliophiles, qui se développent sur des sols exondés sableux à limoneux, voire vaseux. Milieux qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été, sur les pentes douces des franges des grèves, en bordure des bras morts mais aussi en bordure des plans d'eau du site (313D).

**Végétations des grèves alluviales** : végétations pionnières du lit mineur qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été et du début de l'automne, sur des sols sableux à graveleux (banc de galets) riches en nutriments ou sur des sols limoneux et argileux riches en azote. Composés de plantes herbacées annuelles, ces milieux se trouvent en marges des berges exondées (327D).

**Mégaphorbiaies** : milieu herbacés installés sur des sols frais à humides, souvent dominés par des grandes herbes. Milieux diversifiés sur le site, localisés en bordure de rivière et de fossés, ainsi qu'au niveau des lisières et au sein même des forêts alluviales (643D).

### *2 habitats agro-pastoraux*

**Prairies de fauche** : milieux ouverts sur sols plus ou moins profonds et frais, pas ou peu fertilisés, dominées par des grandes herbacées vivaces adaptées à la fauche (651D).

**Prairies subhalophile thermo-atlantique** : milieux ouverts sur sols plus ou moins profonds et frais, pas ou peu fertilisés, dominées par des grandes herbacées vivaces présentant des espèces de milieux oligo-halin (141D –3)

### *2 habitats forestiers riverains*

**Forêts alluviales de bordure de rivière dominées par l'Aulne, le Frêne ou le Saule blanc**: boisements des secteurs les plus dynamiques et inondés fréquemment (91E0) \*.

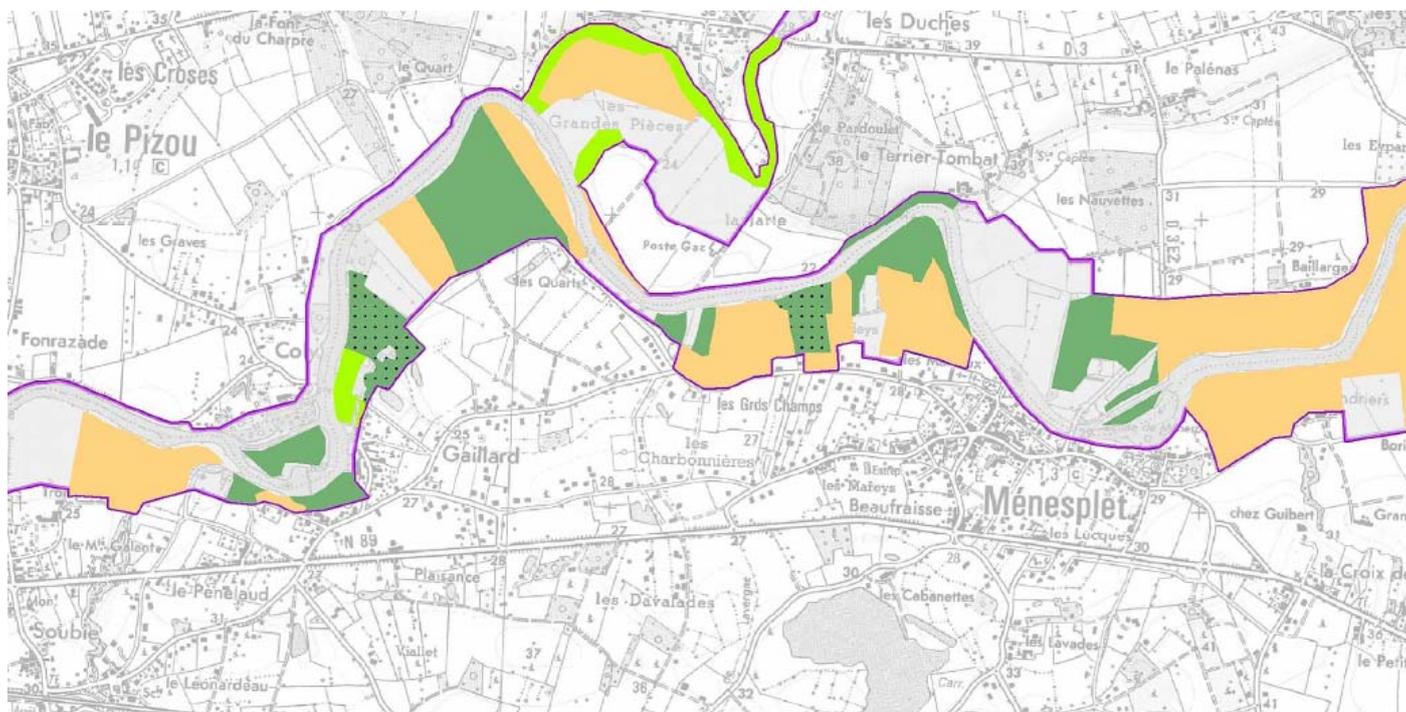
**Forêts alluviales des hauts de berge, dominées par le Chêne pédonculé, le Charme, le Frêne, les Tilleuls et les Ormes**: boisements des secteurs moins fréquemment inondés (crues décennales). (91F0).

Habitats des espèces d'intérêt communautaire
<b>Habitats de 9 poissons</b>
Saumon atlantique ( <i>Salmo salar</i> ) (1106). Lamproie marine ( <i>Petromyzon marinus</i> ) (1095) Lamproie fluviatile ( <i>Lampetra fluviatilis</i> ) (1099) Lamproie de planer ( <i>Lampetra planeri</i> ) (1096) Grande Alose ( <i>Alosa alosa</i> ) (1102). Alose feinte ( <i>Alosa fallax</i> ) (1103) Toxostome ( <i>Chondrostoma toxostoma</i> ) (1126). Bouvière ( <i>Rhodeus sericeus amarus</i> ) (1134). Chabot ( <i>Cottus gobio</i> ) (1163).
<b>Habitats d'1 reptile</b>
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> ) (1220)
<b>Habitats de 2 mammifères</b>
Loutre d'Europe ( <i>Lutra lutra</i> ) (1355). Vison d'Europe ( <i>Mustela lutreola</i> ) (1356)*
<b>Habitats de 8 insectes</b>
Cordulie splendide ( <i>Macromia splendens</i> ) (1036) Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> ) (1041). Agrion de mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> ) (1044). Gomphe de Graslin ( <i>Gomphus Graslinii</i> ) (1046) Cuivré des marais ( <i>Thersamolycaena dispar</i> ) (1060) Damier de la Succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> ) (1065) Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> ) (1083) Grand Capricorne ( <i>Cérambix cerdo</i> ) (1088)
<b>Habitats d'1 mollusque</b>
Grande Mulette ( <i>Margaritifera auricularia</i> ) (1030)
<b>Habitats d'1 crustacé</b>
Ecrevisse à pattes blanches ( <i>Austropotamobius palipes</i> ) (1092)
<b>Habitats d'1 plante</b>
Angélique des estuaires ou à fruits variable ( <i>Angelica heterocarpa</i> ) (1607)

Les principales contraintes du site sont la progression de l'urbanisation et des aménagements connexes, ainsi que le risque de pollution par des produits d'origine agricole ou sanitaire.

La carte ci-dessous localise les habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune de MENESPLET et la situation du projet par rapport à ces habitats :

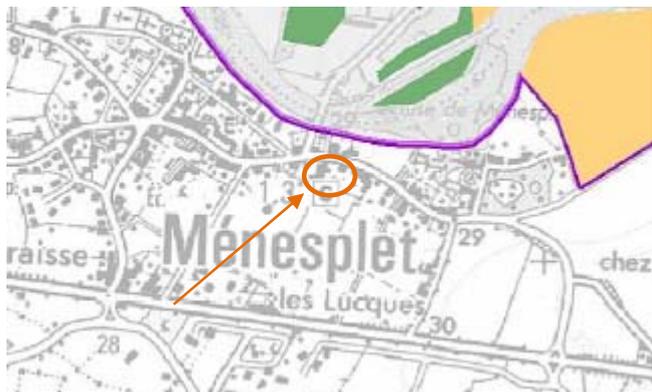
- Prairies maigres de fauche de basse altitude
- Forêt mixte riveraine des grands fleuves (on notera que le boisement le plus près du bourg est en fait une peupleraie)
- Forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Habitat prioritaire)



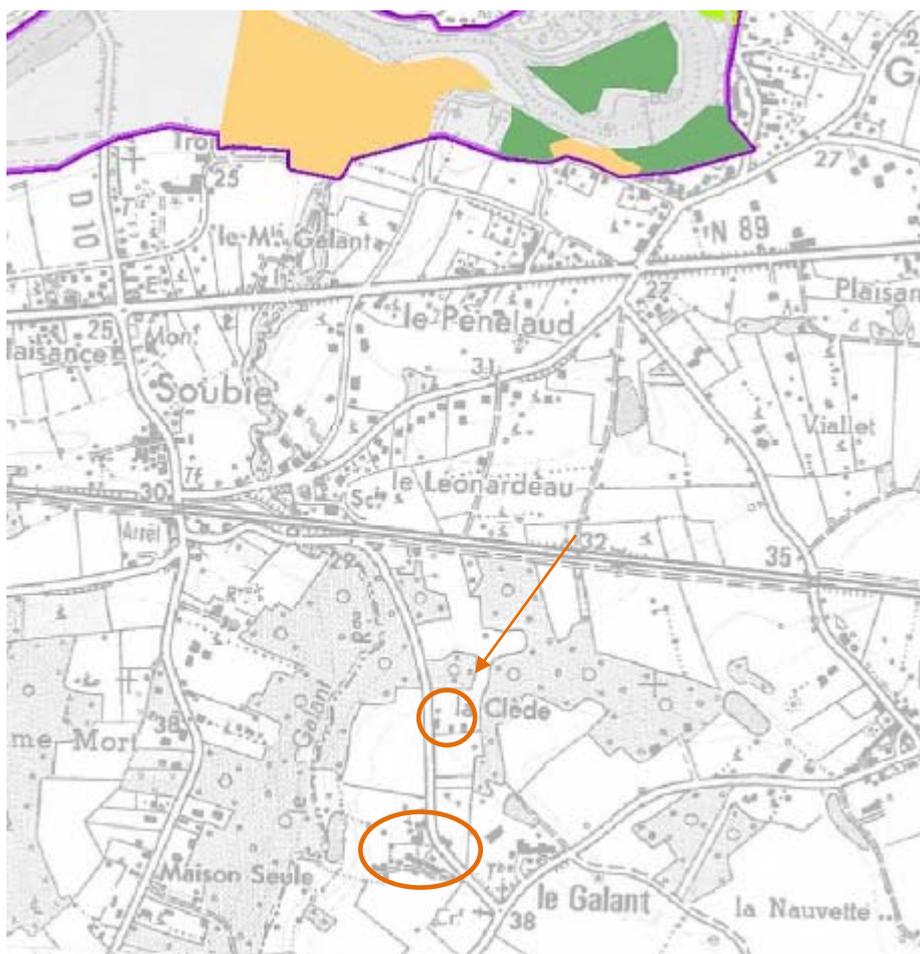
- 1410 : Prés salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*)
  - 3130 : Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletea uniflorae* et/ou du *Isoëto-Nanojuncetea*
  - 3140 : Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp.
  - 3150 : Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotarrion* ou *Hydrocharition*
  - 3260 : Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion*
  - 3270 : Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri* p.p. et du *Bidention* p.p.
  - 6430 : Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitairies et des étages montagnard à alpin
  - 6510 : Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
  - 91F0 : Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*)
  - 91E0\* : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
  - Habitat ne relevant pas de la Directive Habitats
- \* : habitat d'intérêt communautaire et de statut prioritaire
- Habitat non dominant

## 3.8 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNÉES

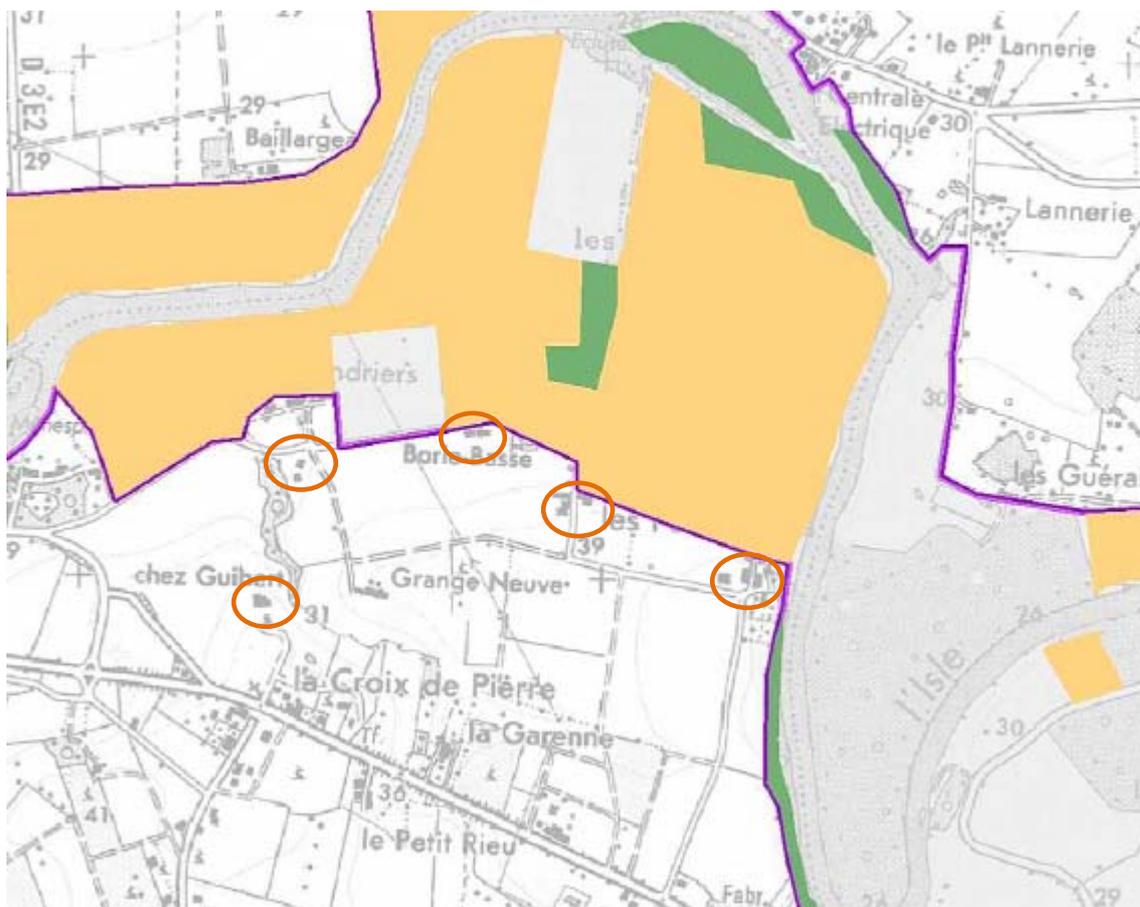
### 3.8.1 Situation des modifications de zonage par rapport aux limites du site Natura 2000



L'emplacement réserve n°8 se trouve en dehors des limites de la zone Natura 2000, séparé par une route et du tissu urbain dense.



La zone 1N de la Clède est à un peu plus de 1 km des limites du site Natura 2000.



Les zones 1N de la Grange Neuve et des Fontanelles sont situées à l'extérieur des limites de la zone Natura 2000.

L'ensemble des secteurs justifiant la présente modification simplifiée du PLU de MÉNESPLET se trouve à l'extérieur des limites de la zone Natura 2000.

### 3.8.2 Analyse générale des incidences sur l'environnement et sur Natura 2000 en particulier

Les changements des droits à bâtir engendrés par la présente modification sont mineurs comme montré ci-dessous :

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 étaient déjà autorisés de même que les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles étaient déjà autorisées.
3. Les gîtes ruraux, les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration, les piscines, étaient déjà autorisés, et il est ajouté « sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation »
4. Les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris étaient déjà autorisés. Il est précisé que ceux-ci doivent être implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant.

5. L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site étaient déjà autorisés. Il est précisé que la surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup>. Le règlement de la zone 1N indiquait quant à lui que la surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pouvait excéder celle du bâtiment existant.

Thématique environnementale	Domaine	Incidences
Sous-sol – Eau souterraine	Sous-sol	Le projet urbain ne conduira pas au creusement de cavité ou excavation. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
	Eau souterraine	Le projet urbain ne modifiera ni les isopièzes de la nappe alluviale ni les conditions de circulation des eaux dans le sous-sol. Il n'entraînera pas de prélèvement dans la nappe alluviale. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Réseau hydrographique	Régime hydraulique - Qualité de l'eau	Le projet n'est pas en relation hydraulique directe avec le réseau hydrographique. Il se trouve dans la zone d'assainissement non collectif. Les habitations existantes sont déjà dotées d'un système d'assainissement autonome. En cas d'extension, le système proposé sera contrôlé par les services du SPANC. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 faible</b>
Topographie - Sol		Le projet urbain ne modifiera pas la topographie. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Patrimoine naturel et biodiversité	Patrimoine naturel – Biodiversité	Les bâtiments présents dans les zones 1N supprimées sont en limite externe de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Isle. Le projet consiste juste à un changement d'intitulé de zone sans augmentation significative du droit à construire existant. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Occupation des sols	Ressource agricole	Le projet consiste juste à un changement d'intitulé de zone sans augmentation significative du droit à construire existant (cf article 1N.2.3b et 3 <sup>e</sup> ) → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 faible</b>
	Ressource forestière	Les secteurs concernés ne présentent aucun intérêt forestier. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Risques naturels et technologiques		Le projet ne se trouve pas dans une zone à risques naturels ou technologiques identifiés → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Habitat - Cadre de vie	Pollution de l'air - Poussières	Le projet n'engendra pas d'activité particulière susceptible d'émettre des gaz à effet de serre et des poussières. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
	Bruit - Vibrations	Le projet n'engendra pas d'activité particulière susceptible de générer des nuisances sonores et des vibrations. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
	Paysage de proximité	Les modifications du bâti autorisées par le projet sont mineures et comparables à celles possibles avant la présente modification simplifiée. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>
Patrimoine architectural et archéologique	Sites, monuments historiques et zones archéologiques	Le projet se trouve en dehors de toute zone de protection ou d'inventaire du patrimoine architectural ou archéologique. → <b>Incidence de la modification simplifiée n°3 nulle</b>

**Conclusion :** Compte tenu de la localisation des modifications à l'extérieur des limites de la zone Natura 2000, de l'absence de droit nouveau à construire particulier induite par la modification, la présente modification simplifiée n'aura pas d'incidence notable significative sur l'environnement de la commune et sur les habitats et espèces du site Natura 2000 de la vallée de l'Isle.

### **3.8.3 Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs**

Le projet de suppression de l'emplacement réservé n°8 et de mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique justifié par les dispositions nouvelles de la loi Macron et de la LAAAF ne généreront aucune incidence prévisible significative sur les habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 de la vallée de l'Isle.

Il n'engendrera pas non d'impact notable sur les différentes composantes de l'environnement communal : eau souterraine, eau superficielle, biodiversité, cadre de vie, patrimoine.

**En conséquence, il n'est pas proposé de mesure de réduction ou de compensation.**

## PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées devront être substituées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification simplifiée.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

- **Règlement : Pièces Graphiques –**
  - Le **plan de zonage** de la partie Nord de la commune,
  - Le **plan de zonage** de la partie Sud de la commune,
  - La **légende** du plan de zonage.
  
- **Règlement : Pièces Ecrites –**
  - Titre IV La Zone Agricole
    - Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A Zones naturelle protégée pour préserver l'activité agricole
      - Article A2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières \_ pages 48, 49
      - Article A9 – Emprise au sol \_ page 52
      - Article A10 – Hauteur maximum \_ page 52
  - Titre V Les Zones Naturelles
    - Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N Zone naturelle à protéger
      - Article N2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières \_ page 56
      - Article N9 – Emprise au sol \_ page 57
      - Article N10 – Hauteur maximum \_ page 57
  
    - Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1N Zone naturelle à protéger
      - Article 1N2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières \_ pages 60, 61
      - Article 1N9 – Emprise au sol \_ page 63
      - Article 1N10 – Hauteur maximum \_ page 64

→ Voir les pièces modifiées dans le volet n°2 du dossier.

Département de la Dordogne  
Communauté de Communes Isle-Double-  
Landais

Commune de **MENESPLET**

**MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée / Déclaration de projet valant mise en compatibilité	Modification simplifiée / Modification
Approuvé le 31 décembre 2005	Révision Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009  Révision Allégée n°3 approuvée le .....  Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le .....	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009  Modification Simplifiée n°2 approuvée le 18 janvier 2011  Modification n°1 approuvée le .....

Equipe URBAM



Agence URBAM :

Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tel : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site :

[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert



## Pièce 3

## Plan de Zonage (extrait)

### Equipe URBAM



#### Agence URBAM :

**Siège social :** 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC - **Etablissement secondaire :** Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tèl : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) - site : [www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

*SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588*

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert

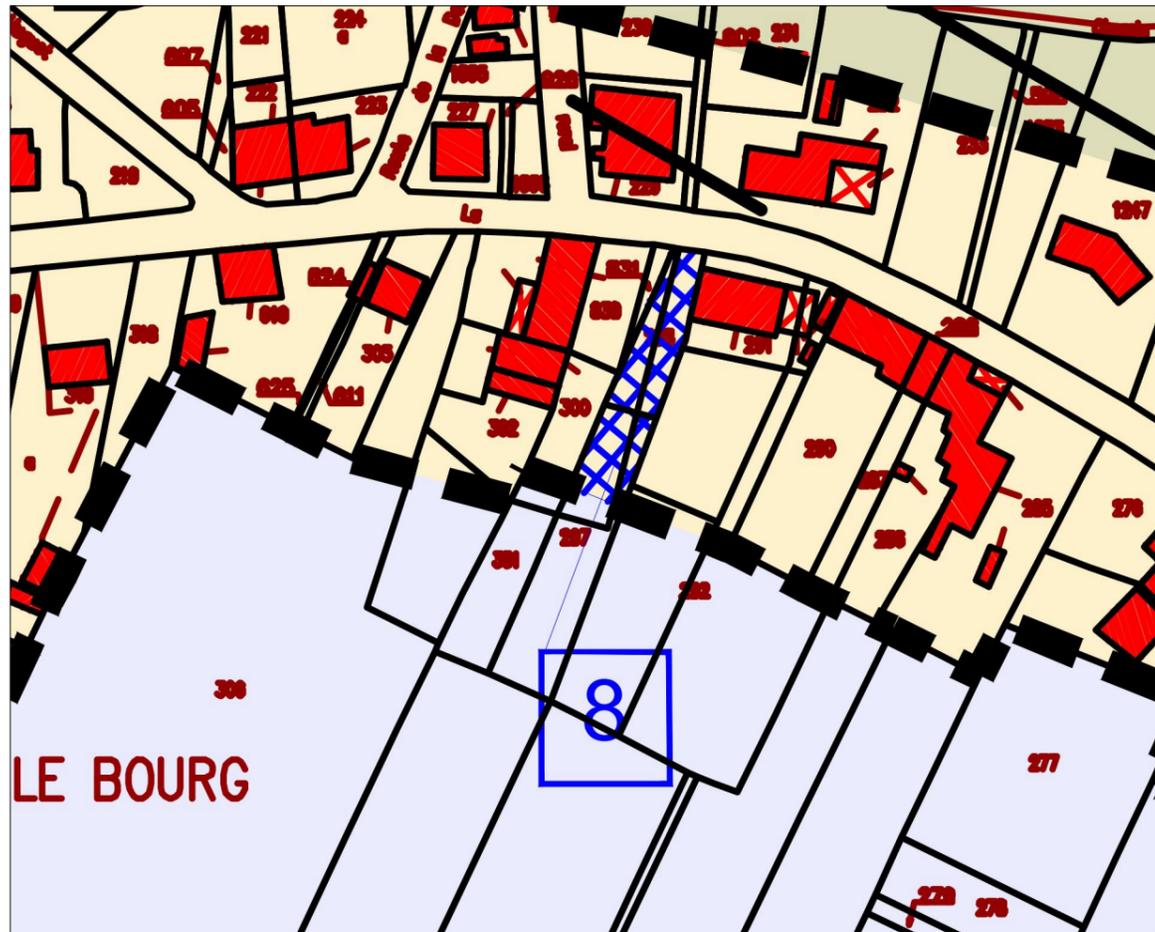
AVANT modification n°1

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penelop-Coly à Plaisance	Commune	7 mètres
3	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m <sup>2</sup>
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m <sup>2</sup>
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m <sup>2</sup>
8	Emprise pour réseau d'assainissement collectif	Commune	
9	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buyet entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Font du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUY "Croix-de-Pierre / Aux Barthoumettes"	Commune	10 mètres

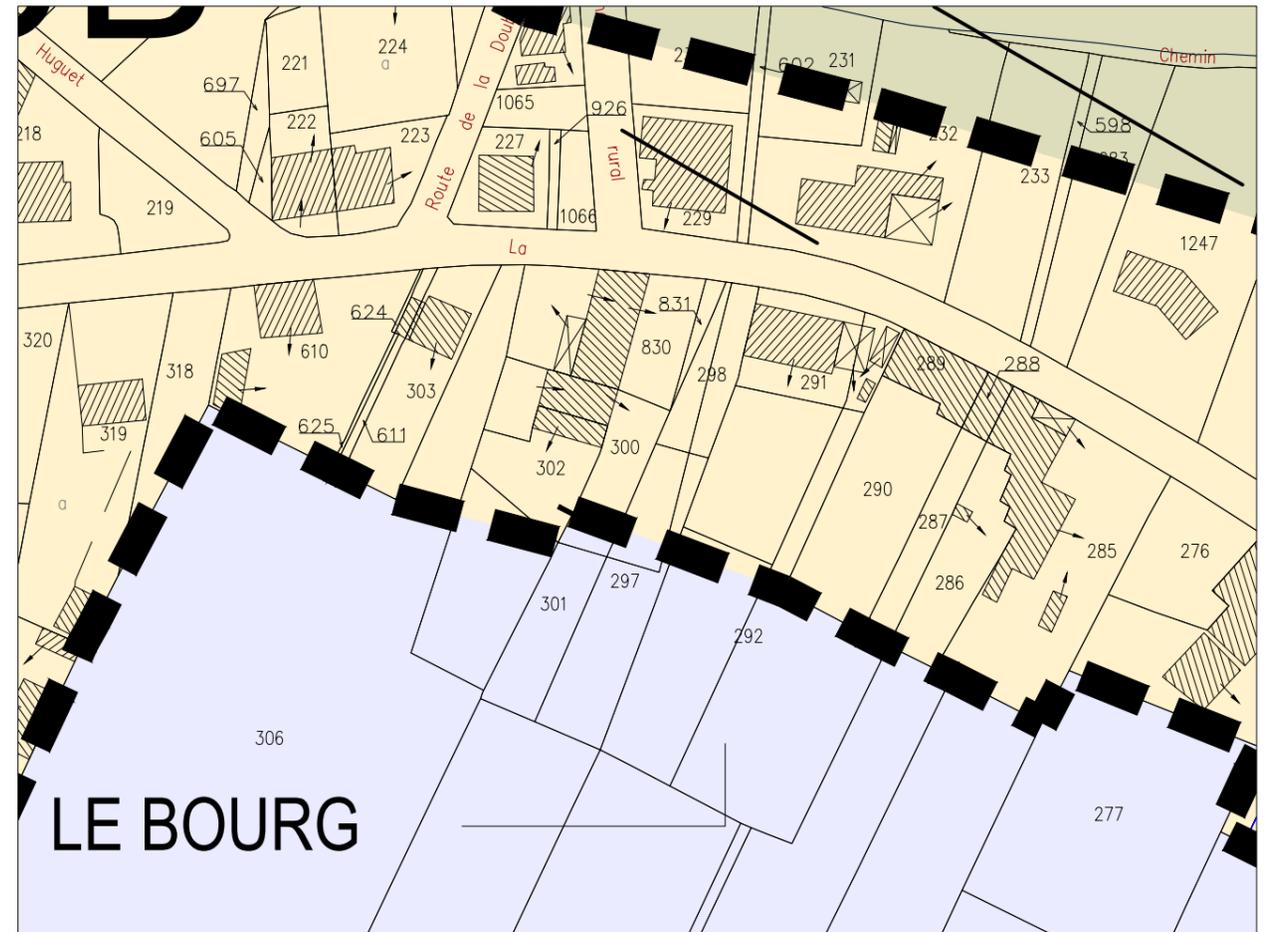
APRES modification n°1

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penelop-Coly à Plaisance	Commune	7 mètres
3	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m <sup>2</sup>
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m <sup>2</sup>
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m <sup>2</sup>
8	supprimé par la modification simplifiée n°3		
9	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation future du Bourg. Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de désenclavement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sebinlous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buyet entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Font du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUY "Croix-de-Pierre / Aux Barthoumettes"	Commune	10 mètres

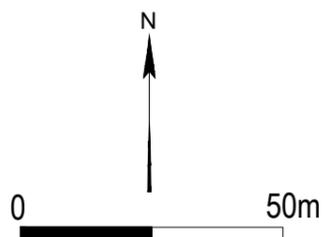
AVANT modification n°1



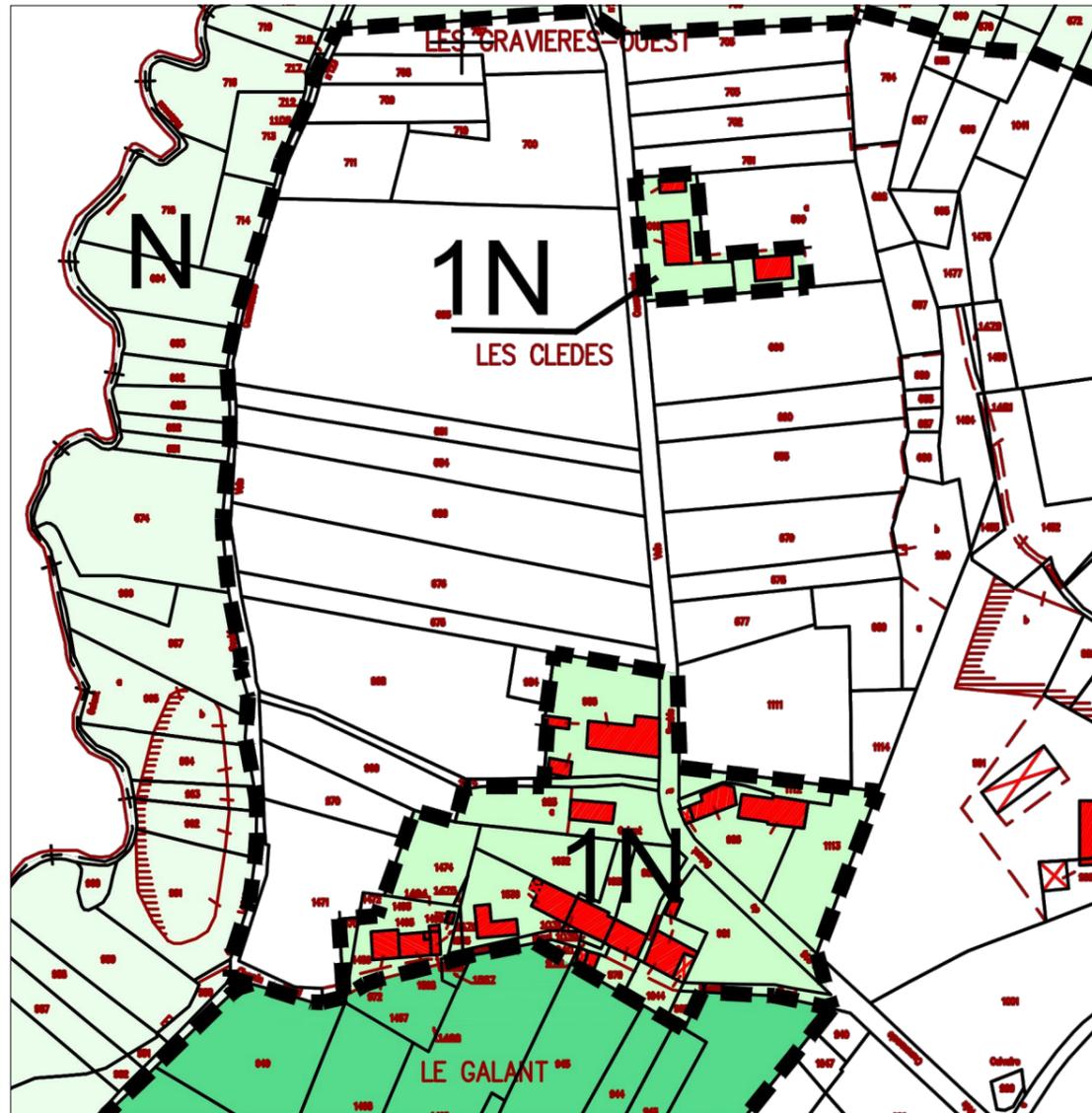
APRES modification n°1



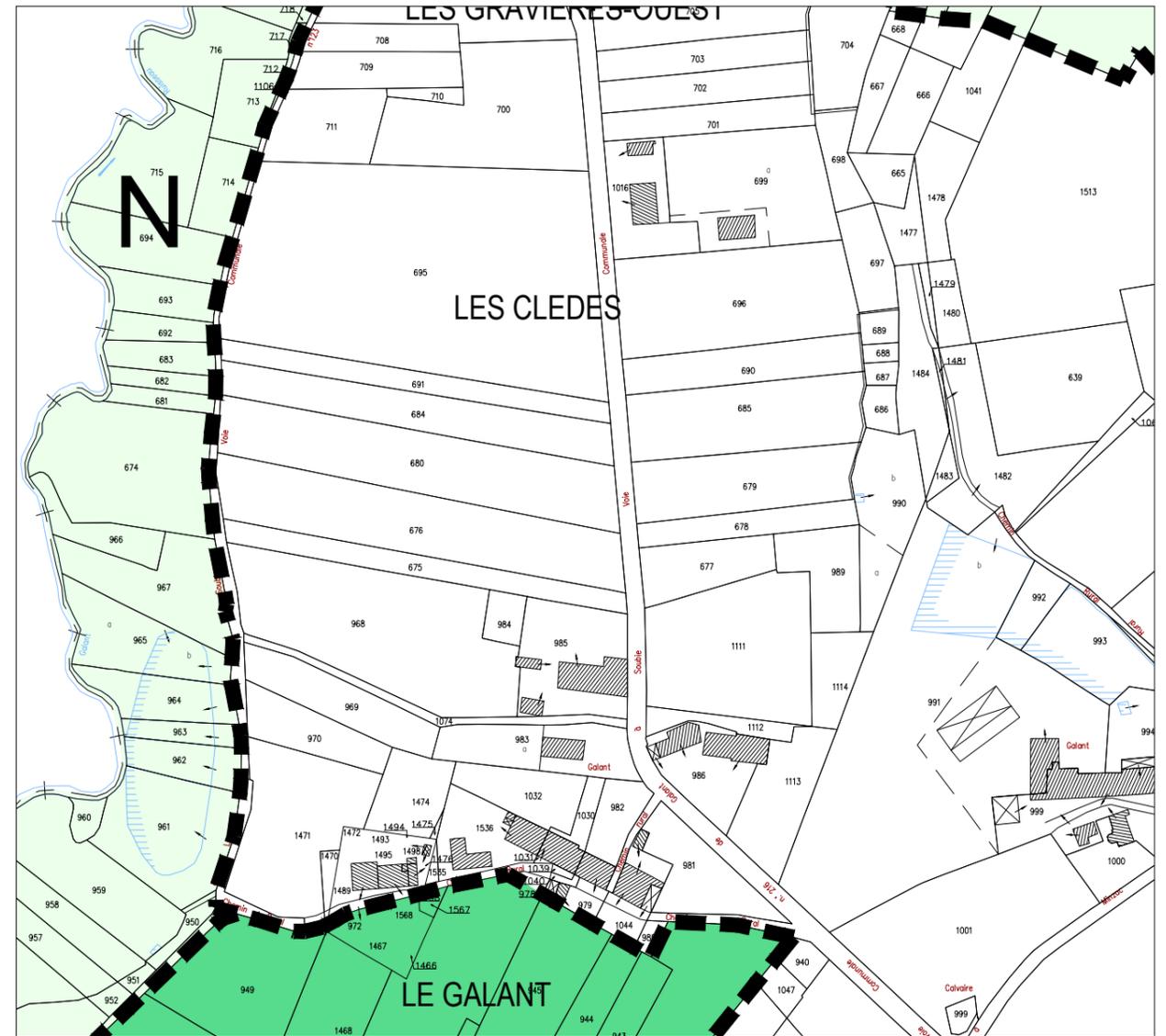
ER 8 supprimé



AVANT modification n°1



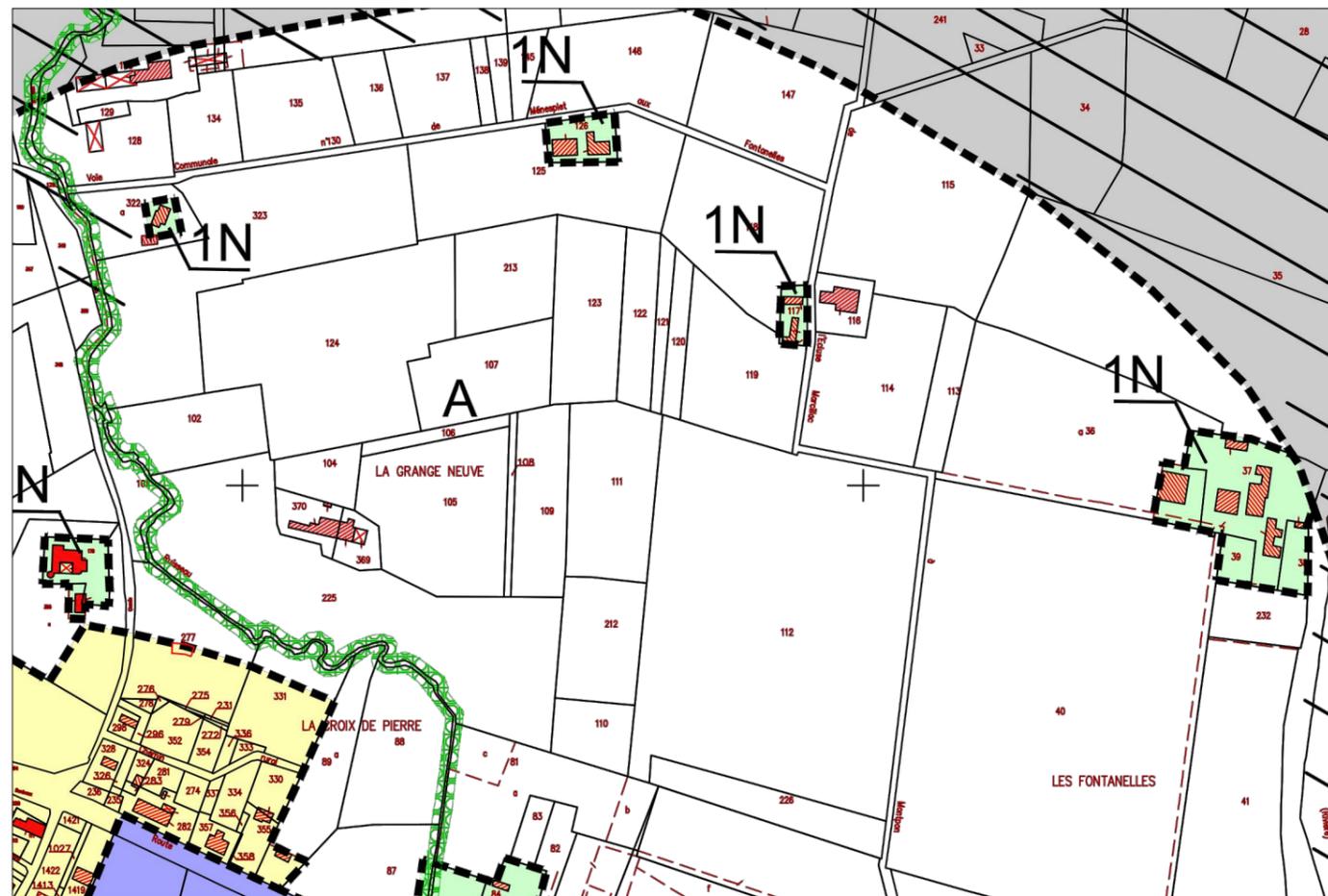
APRES modification n°1



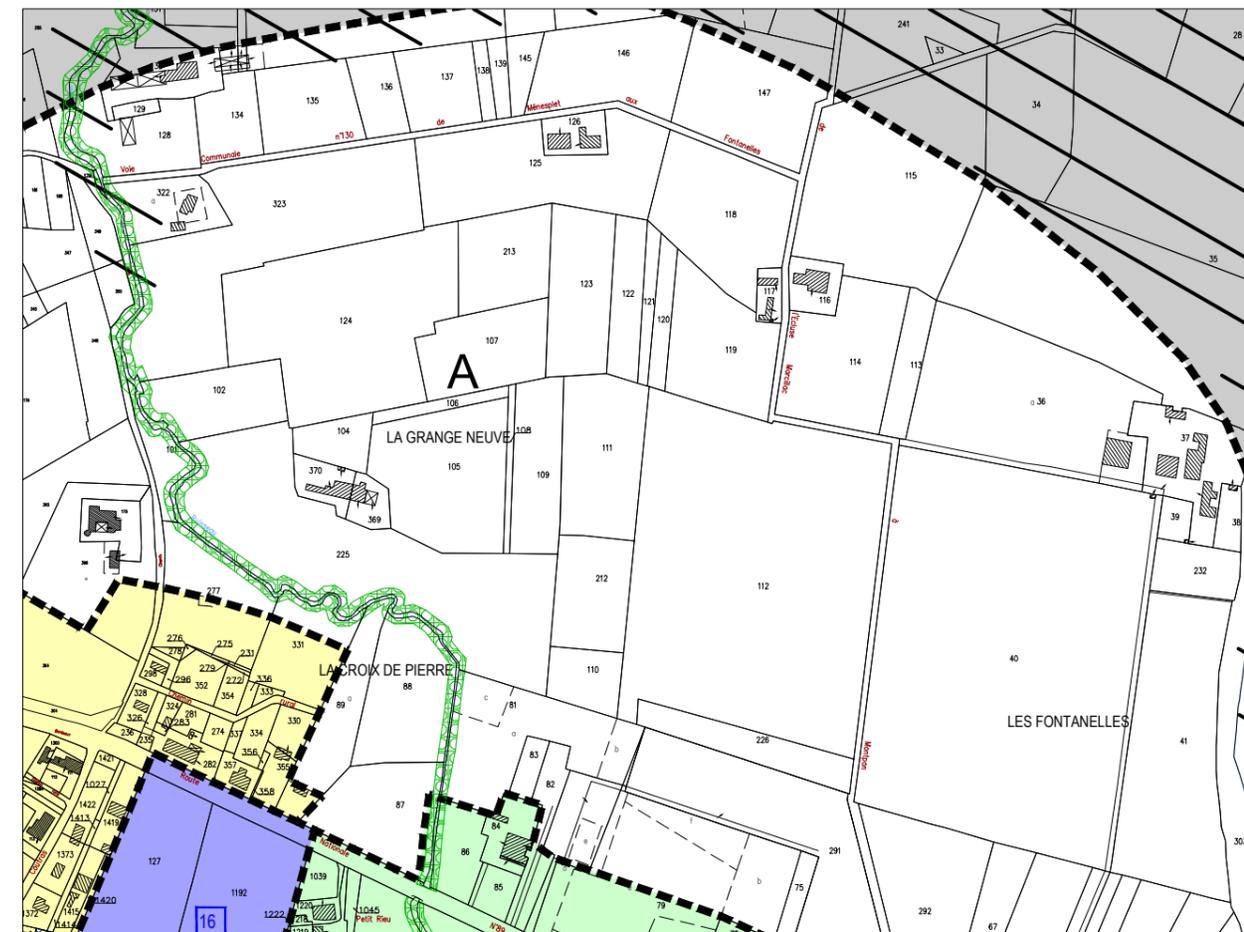
1N - 0,1895 ha  
1N - 1,7195 ha

A + 1,9090 ha

AVANT modification n°1

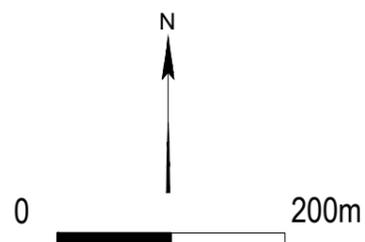


APRES modification n°1



- 1N - 0,2615 ha
- 1N - 0,0700 ha
- 1N - 0,1995 ha
- 1N - 0,1036 ha
- 1N - 1,1290 ha

A + 1,7636 ha



Commune de  
**MENESPLET**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS (partie Nord)

- P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Dec. 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....

Révision réalisée par :  
Cabinet INGE - Urbanisme - 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX - Tél : 05 56 48 28 56 - Fax : 05 56 48 53 15  
Modification n°1 et Révision Simplifiée n°1, Révisions allégées n°3, Modification simplifiée n°1, Mise en compatibilité n°1, réalisées par :



PIZOU

COMMUNE

#### LEGENDE

- Zone inondable du P.P.R.I.
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés

#### Zones à vocation urbaine

- UA Zone urbaine - centre ancien
  - UB Zone urbaine de densité moyenne (extension du centre)
  - UC Zone urbaine de moindre densité
  - UY Zone urbaine à vocation d'activités
  - UF Zone ferroviaire
  - 1AU Zone à urbaniser
  - 1AUY Zone réservée à l'accueil d'activités
- Zones agricoles et naturelles**
- A Zone à vocation agricole
  - Ac Zone dédiée à l'exploitation de carrière
  - N Zone naturelle de protection
  - 1N Zone naturelle à dominante rurale
  - 1Nt Zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs
  - 1Ni Zone naturelle "loisirs" de nature
  - I Secteur de zone soumise au risque d'inondation

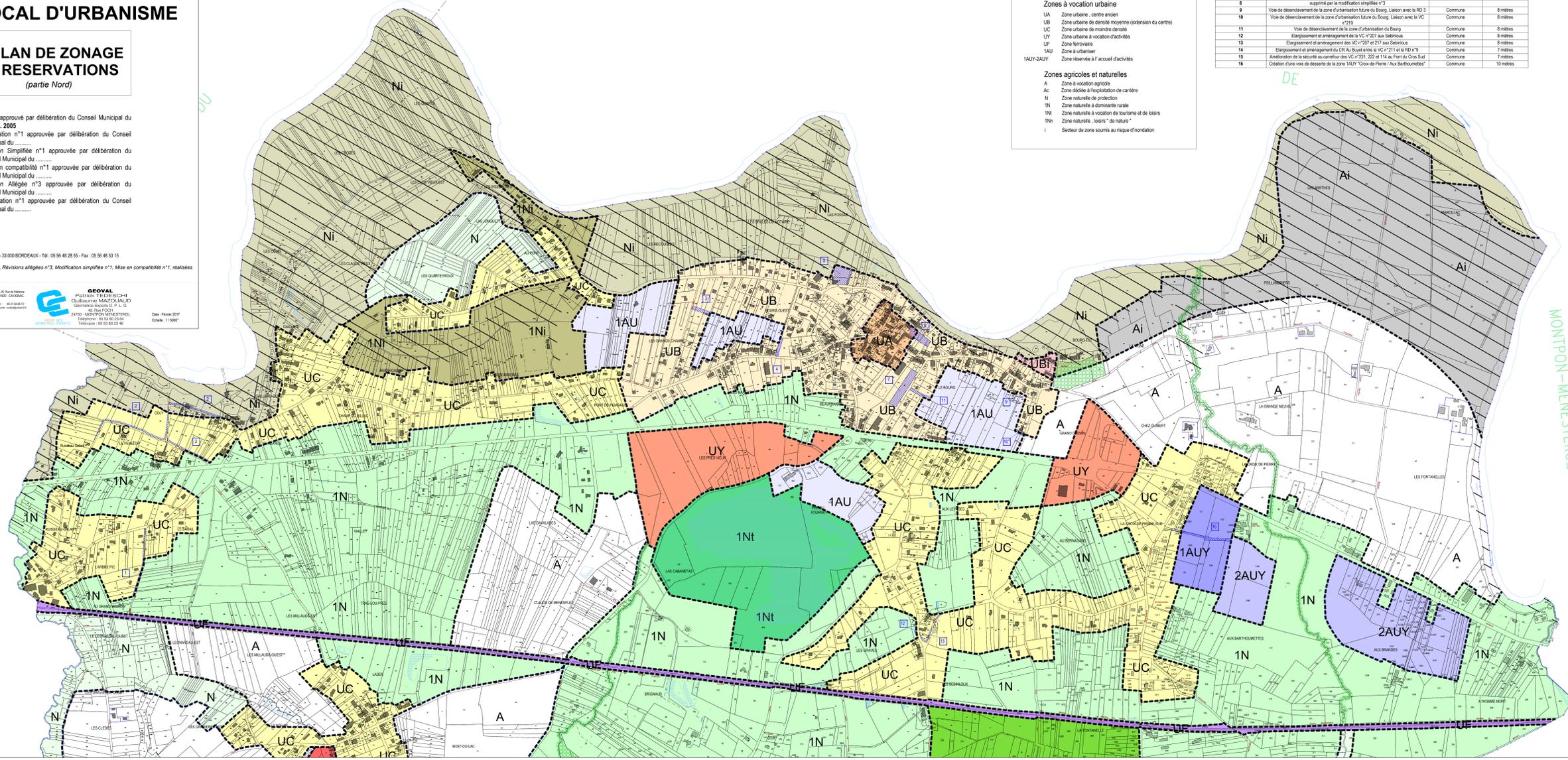
Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de l'opération	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Barail	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Pénep-City à Passano	Commune	7 mètres
3	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la CR	Commune	8 mètres
4	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°201	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m²
6	Extension de terrains scolaires	Commune	2000 m²
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m²
8	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
9	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
10	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°219	Commune	8 mètres
11	Voie de desserrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, Liaison avec la VC n°207 aux Sablons	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement des VC n°207 et 217 aux Sablons	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°211 et RD n°9	Commune	7 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Buis en la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Fort du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUY "Clos-de-Pierre" / "Aux Barthelettes"	Commune	10 mètres

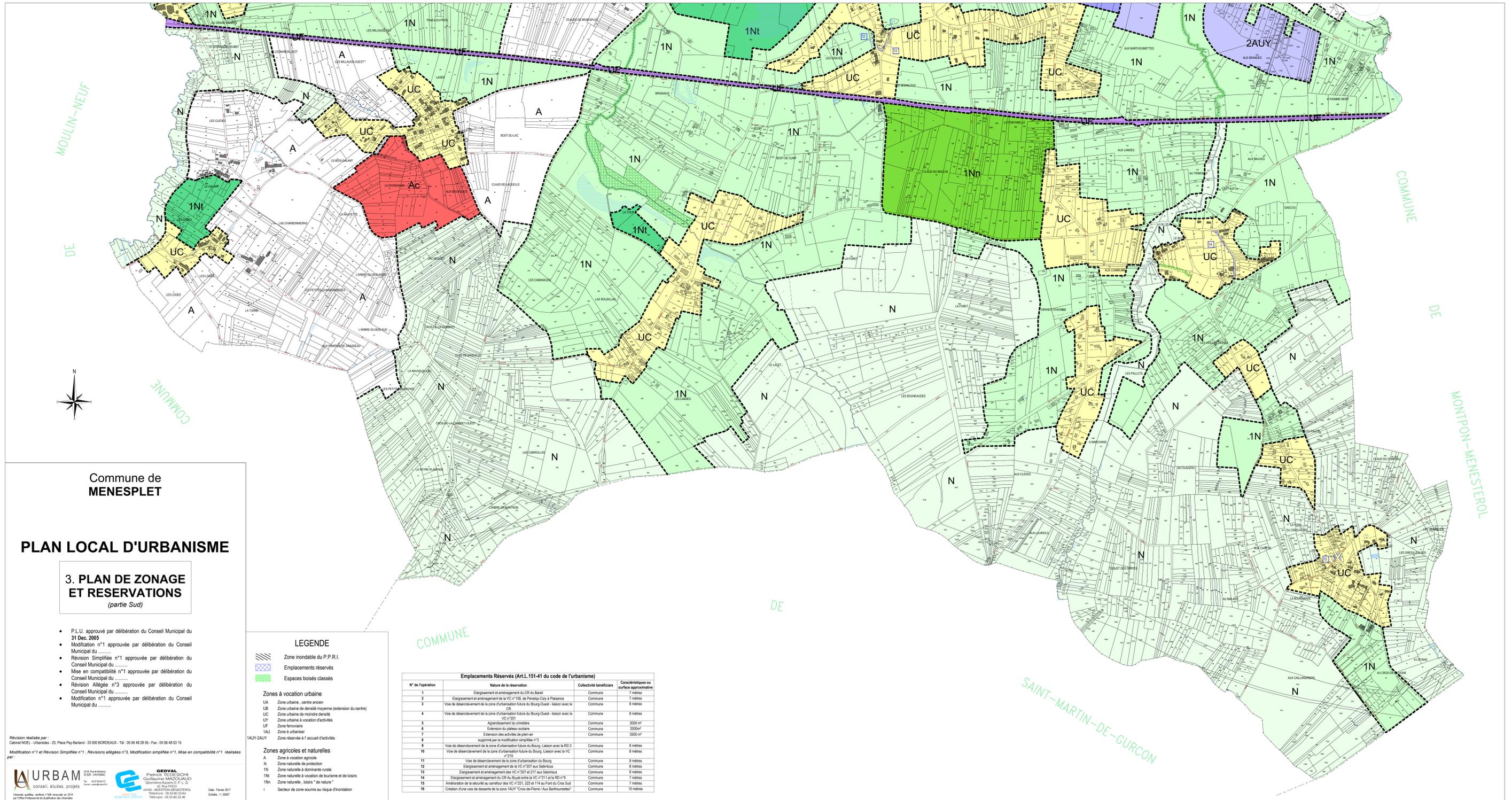
DE

MONTPON-MENESTEROL

COMMUNE DE  
MOULIN-NEUF

DULIN-NEUF





Commune de  
**MENSEPLET**

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 3. PLAN DE ZONAGE ET RESERVATIONS (partie Sud)

- P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 Dec. 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Révision Allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du .....

**LEGENDE**

- Zone inondable du P.P.R.I.
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés

**Zones à vocation urbaine**

- UA Zone urbaine, centre ancien
- UB Zone urbaine de densité moyenne (extension du centre)
- UC Zone urbaine de moindre densité
- UJF Zone urbaine à vocation d'activités
- UF Zone ferroviaire
- UAU Zone à urbaniser
- IAUJ Zone réservée à l'accueil d'activités

**Zones agricoles et naturelles**

- A Zone à vocation agricole
- N Zone naturelle de production
- 1N Zone naturelle à dominante rurale
- 1Nt Zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs
- 1Nn Zone naturelle, "bois" de nature "
- I Secteur de zone soumise au risque d'inondation

Emplacements Réservés (Art.L.151-41 du code de l'urbanisme)			
N° de Répartition	Nature de la réservation	Collectivité bénéficiaire	Caractéristiques ou surface approximative
1	Elargissement et aménagement du CR du Baril	Commune	7 mètres
2	Elargissement et aménagement de la VC n°108, de Penelop-Cay à Plassano	Commune	7 mètres
3	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec le CR	Commune	8 mètres
4	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg-Ouest - liaison avec la VC n°101	Commune	8 mètres
5	Agrandissement du cimetière	Commune	3000 m²
6	Extension du plateau scolaire	Commune	2000m²
7	Extension des activités de plein-air	Commune	3500 m²
8	supprimé par la modification simplifiée n°3		
9	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, liaison avec la RD 3	Commune	8 mètres
10	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation future du Bourg, liaison avec la VC n°119	Commune	8 mètres
11	Vie de désencastrement de la zone d'urbanisation du Bourg	Commune	8 mètres
12	Elargissement et aménagement de la VC n°207 aux Sabotous	Commune	8 mètres
13	Elargissement et aménagement des VC n°201 et 211 aux Sabotous	Commune	8 mètres
14	Elargissement et aménagement du CR Au Bayat entre la VC n°211 et la RD n°9	Commune	7 mètres
15	Amélioration de la sécurité au carrefour des VC n°221, 222 et 114 au Fort du Cros Sud	Commune	7 mètres
16	Création d'une voie de desserte de la zone "IAUJ "Clos-de-Pierre / Aux Barbotouettes"	Commune	10 mètres

Révision réalisée par :  
Céline MOEL - Urbanistes - 20, Place Puy-Berland - 33 000 BORDEAUX - Tél : 05 56 48 28 55 - Fax : 05 56 48 53 15

Modification n°1 et Révision Simplifiée n°1, Révisions allégées n°3, Modification simplifiée n°1, Mise en compatibilité n°1 réalisées par :

**AURBAN**  
conseil, études, projets

**GEORVAL**  
PATRICK TELLESCHNIG  
Geomaticiens Experts D. P. L. G.  
20090 - 63100 - RUFFET  
Téléphone : 03 58 80 23 62  
Site internet : 03 58 80 23 62

Date : Février 2017  
Échelle : 1 : 10000



## Pièce 5

# Règlement d'Urbanisme (extrait)

### Equipe URBAM



#### Agence URBAM :

**Siège social :** 24-26 rue de Maracca -33620 CAVIGNAC - **Etablissement secondaire :** Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) – site : [www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

*SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588*

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2.

### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et installations 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 ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

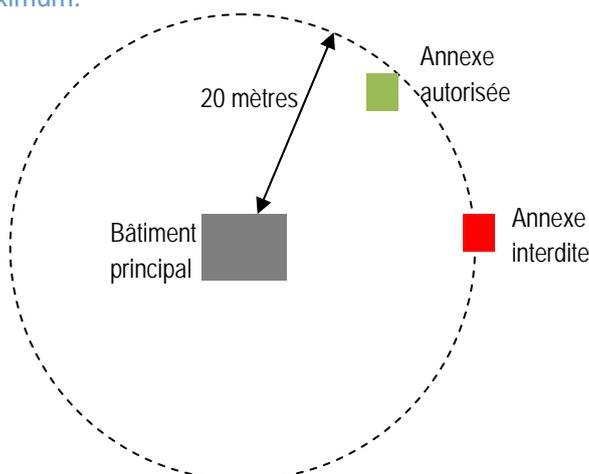
~~b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :~~

~~— les gîtes ruraux~~

~~— les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration.~~

~~— Les piscines~~

~~eb) Les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, autorisées dans la zone, et en trois fois maximum.~~



~~c) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.~~

4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article [L.442.2-R151-34 1°](#) 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.

6 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

7 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

**Dans le secteur Ac.**

Sont admises les ouvertures de gravières et carrières, ainsi que les installations nécessaires à leur exploitation.

**Dans le secteur Ai.**

Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.

.pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL Non réglementée, hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum (hormis pour les piscines). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

##### 1 - Définition

La hauteur d'une construction 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.

##### 2 - Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux plus combles aménagés.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas, hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. La hauteur maximale à l'égout est de 4 mètres.

#### ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

##### **A - Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R 111.24~~ R 111.27 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.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

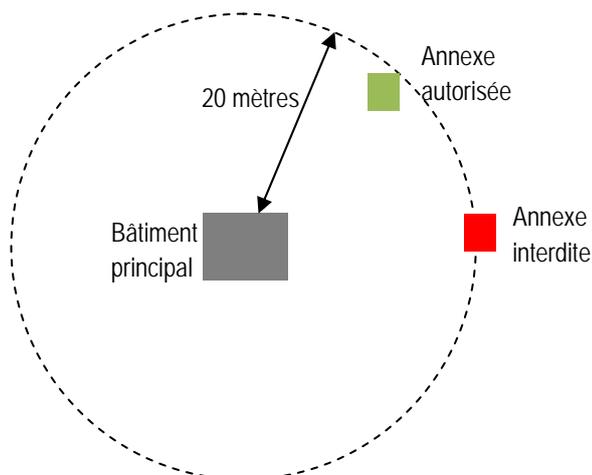
Dans le secteur Ni, toute construction, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphe 1.

### 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 [L.442.2-R151-34 1°](#) du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques.

3 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum.



4 - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricoles ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur Ni.

Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

#### ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

#### ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

#### ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article N.2 peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée, hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher (hormis pour les piscines). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale à l'égout est de 4 mètres.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

### ARTICLE 1N.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.

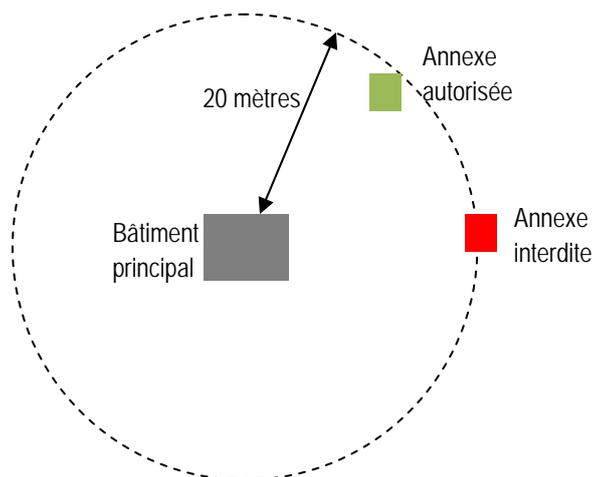
2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article [L.442-2-R151-34 1](#) du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de 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 desdits bâtiments.
- b) ~~L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.~~

~~L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 130 m<sup>2</sup>.~~

- c) Les constructions et installations 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.
- d) Les constructions à usage d'habitations liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- e) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
  - ~~— Les gîtes ruraux,~~
  - ~~— Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,~~
  - ~~— Les piscines~~
  - Les bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris, piscines) des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 mètres autour du bâtiment à usage d'habitation existant, selon le schéma d'implantation ci-dessous, et en trois fois maximum.



4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Dans le secteur 1Nt,

- les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone,
- les locaux à usage sanitaire, les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris,
- les aires de stationnement désignées à l'article [R.442.2 R 421.19 j et R 421.21.23](#) c du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 1Nn,

Les installations et équipements légers d'accueil du public, tels que cheminements pour circulations douces, aires d'accueil, bâtiment d'information du public, postes d'observations, affûts, pontons, etc.), à l'exclusion de tout logement.

Dans le secteur 1Ni,

Les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables - doctrine et préconisations de la mission inter-services de l'eau, annexées au présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE 1N.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage, aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre

- 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.

En bordure de la RN.89, la distance est portée à 35 mètres de l'axe de la voie .

#### ARTICLE 1N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les constructions nouvelles désignées à l'article N2,
- 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,
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

#### ARTICLE 1N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1N.9 - EMPRISE AU SOL Non réglementée, [hormis pour les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation. Elle est fixée à 80m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher \(hormis pour les piscines\). Les extensions ne pourront pas dépasser 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation \(l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU\). L'emprise au sol totale des extensions sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension sera de 40 m<sup>2</sup>.](#)

#### ARTICLE 1N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

La hauteur d'une construction 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 nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 - Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 - ~~Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.~~ Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale à l'égout de 4 mètres.

4 - La hauteur des constructions n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE 1N.11 - ASPECT EXTERIEUR

### **A - Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R 111.24~~ R 111. 27 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

Département de la Dordogne  
Communauté de Communes Isle-Double-  
Landais

Commune de **MENESPLET**

**MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

3- RESULTAT DE LA NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée / Déclaration de projet valant mise en compatibilité	Modification simplifiée / Modification
Approuvé le 31 décembre 2005	Révision Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009  Révision Allégée n°3 approuvée le .....  Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 approuvée le .....	Modification Simplifiée n°1 approuvée le 26 janvier 2009  Modification Simplifiée n°2 approuvée le 18 janvier 2011  Modification n°1 approuvée le .....

Equipe URBAM



Agence URBAM :

Siège social : 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC - Etablissement  
secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC  
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - [contact@urbam33.fr](mailto:contact@urbam33.fr) - site :  
[www.urbam33.fr](http://www.urbam33.fr)

SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B - SIRET 443 192 588 00038 -  
TVA Intracommunautaire : FR37443192588

GEREA : ingénieurs écologues

GEOVAL : géomètre expert

DGA DES TERRITOIRES  
ET DU DEVELOPPEMENT  
-----

Direction de l'Environnement  
et du Développement Durable  
Aménagement de l'Espace et Transition  
Energétique  
Chargée de Mission  
Etudes Générales et Urbanisme  
-----

Affaire suivie par : Alexandra PUYMALY  
Tél. : 05.53.45.45.82  
Courriel : a.puymaly@dordogne.fr  
Objet : Modification et mise en compatibilité du  
PLU de Ménesplet  
N° : 55

Périgueux, le 10 AVR. 2017

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

à

Monsieur Jean-Claude CHAUSSADE  
Maire de la Commune de Ménesplet  
Rue de la République  
24700 MENESPLET



Monsieur le Maire,

Par courrier du 23 décembre 2017, vous souhaitez mon avis sur le projet de modification n°1 et de mise en compatibilité du PLU de Ménesplet.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi LAAF et de la loi Macron, la Commune souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, faire évoluer le règlement graphique et modifier le règlement écrit pour permettre :

- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (Loi Macron) et la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes,
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage. Sur les 69 changements de destination prévus, plusieurs parcelles comportant du bâti sont en bordures des RD 674 (planche 2), RD5 (planche 1), RD730 (planches 1-4 et 6), RD 108 (planches 3 et 4) et RD 10 (planches 3 et 6).

1 - Concernant les accès sur le réseau routier départemental :

D'un point de vue général, il est fortement préconisé de limiter au maximum le nombre d'accès sur les routes départementales. Aussi, par principe, la desserte des zones constructibles doit être recherchée sur les voies secondaires moins circulées. Afin de limiter les accès sur les routes départementales, un seul accès par unité foncière sera autorisé. Par

ailleurs, dans la mesure du possible, les accès sur les routes départementales devront être regroupés.

Concernant les changements de destination des bâtiments existants, chaque demande sera étudiée au cas par cas en fonction du type d'activité créée et du trafic généré. Ainsi, le changement de destination des bâtiments pourra être refusé si l'augmentation et/ou la nature du trafic générés par les nouvelles activités pose des problèmes de sécurité au regard de la voirie départementale. Par ailleurs, des aménagements de sécurité pourront être demandés en fonction du trafic généré par les changements de destination.

Une demande de permission de voirie devra être déposée au préalable à toute création d'accès auprès de l'Unité d'Aménagement concernée.

## 2 - Concernant la gestion des eaux pluviales et usées :

Les zones constructibles ont vocation à générer des rejets d'eaux dans les exutoires existants. C'est pourquoi, il est ici rappelé que :

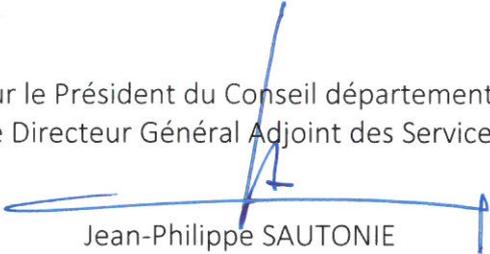
- en ce qui concerne les eaux usées, leur rejet est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal) ;

- en ce qui concerne l'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie, l'aménagement des zones constructibles ne doit pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les projets d'aménagement de zones devront prévoir, après confirmation par des études hydrauliques, les ouvrages de retenue et/ou d'infiltration nécessaires.

Aussi, tel est l'avis favorable que je suis en mesure de vous communiquer en qualité de personne publique associée au projet de modification n°1 et de mise en compatibilité du PLU de Ménesplet.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental,  
Le Directeur Général Adjoint des Services



Jean-Philippe SAUTONIE

PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE

Direction départementale des territoires

Périgueux, le 23 mai 2017

**Secrétariat de la commission départementale  
de préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers**

Affaire suivie par : Céline Delrieux

Tél : 05 53 45 56 09

Mél : celine.delrieux@dordogne.gouv.fr



La Préfète de la Dordogne

à

Monsieur le maire

Mairie

10 rue de la République

24700 MENESPLET

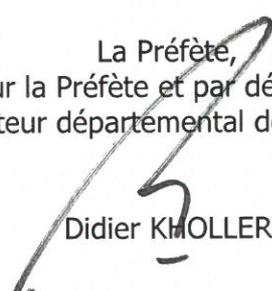
**OBJET** : Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du 03 mai 2017

En application de l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Code de l'Urbanisme (article L151-12, règlement) vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Ménesplet, portant sur le règlement des zones A et N.

Lors de sa séance du 03 mai 2017, la commission a émis un avis **favorable**, tout en faisant remarquer que la surface de 80 m<sup>2</sup> retenue pour les annexes et extensions est élevée.

Une copie du présent avis devra figurer dans le dossier mis à l'enquête publique et la délibération d'approbation du dossier, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.

La Préfète,  
Pour la Préfète et par délégation  
Le directeur départemental des territoires



Didier KOLLER