

PREFECTURE DE LA CORREZE

REÇU le

21 JUIL. 2021

CONTROLE DE LEGALITE



Groupe
DEJANTE

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

Perpezac le Noir Modification simplifiée n°3 du PLU

1. Notice de présentation

Février 2021

Sommaire

1	Cadre réglementaire	4
1.1	Historique du document	4
1.2	Nature des modifications envisagées	4
1.3	Compatibilité réglementaire	4
1.3.1	La procédure de modification simplifiée	4
1.3.2	Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU	5
2	Présentation du territoire communal	7
2.1	Perpezac le Noir : site et situation	7
2.2	Présentation réglementaire	9
3	Présentation des évolutions envisagées	11
3.1	Prise en compte des nouvelles dispositions règlementaires	11
3.1.1	Contexte	11
3.1.2	Projet	12
3.1.3	Contenu de la modification	12
3.1.4	Impact de la modification	20
3.2	Ajout de bâtiments agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination	21
3.2.1	Contexte	21
3.2.2	Contenu de la modification	21
3.2.3	Impact de la modification	28

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Perpezac le Noir a été approuvé par le conseil municipal le 15 Mars 2013. Il a fait l'objet de deux modifications:

- La modification simplifiée n°1 approuvée le 30 novembre 2013 ;
- La modification simplifiée n°2 approuvée le 2 juin 2017.
- La mise à jour du PLU par arrêté du 26 Novembre 2015

Par délibération du conseil municipal du XXXX, la commune de Perpezac le Noir a prescrit la modification simplifiée n°3 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée doit permettre de prendre en compte les récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la commune de Perpezac le Noir souhaite apporter des ajustements à ces documents.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-46 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification

spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L153-47 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

Article L153-48 En savoir plus sur cet article...

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. En somme, cette évaluation environnementale est développée au travers de la présente notice de présentation.

Article R.104-8 du Code l'Urbanisme :

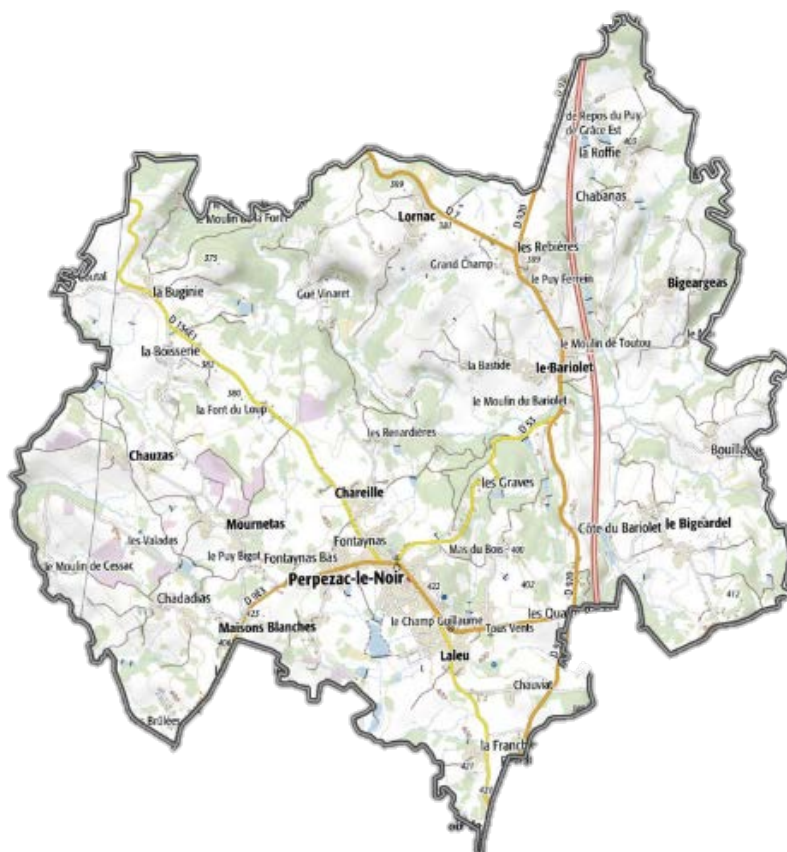
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux,

aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.



Elle bénéficie d'une position géographique privilégiée, à proximité du pôle urbain de Brive et d'un réseau de voies de communications dense. En effet, elle est traversée par l'axe de l'autoroute A20 avec une entrée sortie située à proximité du territoire communal ainsi que par plusieurs routes départementales :

- La RD 920 traversant la commune du Nord au Sud, reliant Uzerche à Donzenac;
- La RD 7 traversant la commune au Nord du territoire communal reliant la commune à Vigeois;
- La RD 156^{E1} et E2, traversant la commune par son centre bourg et reliant le barreau de l'A89 à Vigeois ;
- La RD 9 reliant le bourg de Perpezac le Noir à Allasac ;

La commune Perpezac le Noir s'étale sur un territoire de près de 2480 hectares, accueillant une population de plus de 1101 habitants au premier janvier 2015 ; affichant ainsi une augmentation constante de sa population depuis 1982, avec plus de 270 habitants supplémentaires en l'espace de 30 ans.

2.2 Présentation réglementaire

... au niveau du PLU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Perpezac le Noir s'organise autour de cinq grands principes qui ont permis de définir les grands enjeux de territoire:

Principe 1 : Accompagner le développement urbain :

Principe 2 : encadrer le développement urbain et structurer le centre bourg en développant le cadre de vie :

- Conserver des espaces non construits autour du lac et du stade au niveau du centre bourg en le définissant comme un espace de loisir structurant le centre bourg,
- De mettre en place des cheminements piétonniers entre le centre ancien, la RD 9E3, les différents lotissements et le secteur de loisir.
- Mettre en œuvre les travaux du Programme d'Aménagement de Bourg autour de la RD et de la partie ancienne et commerçante de Perpezac-le-Noir

Principe 3 : protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et rural :

- Préserver le corridor écologique et naturel du Brezou d'Est en Ouest de la commune et permettre le maintien et le retour des boisements de feuillus,
- Protéger les nombreux ruisseaux et sources dispersés sur le territoire communal,
- Maintenir les reliquats de boisements existants sur l'espace agricole et le boisement Est Ouest au centre de la commune.
- Conserver le petit patrimoine des villages et du centre bourgs (puits, fours...),
- Pérenniser les éléments bâtis anciens essentiellement agricoles dans les villages (granges et maisons en pierre).
- Faciliter la rénovation des éléments bâtis des villages au détriment de la construction neuve dans les villages.

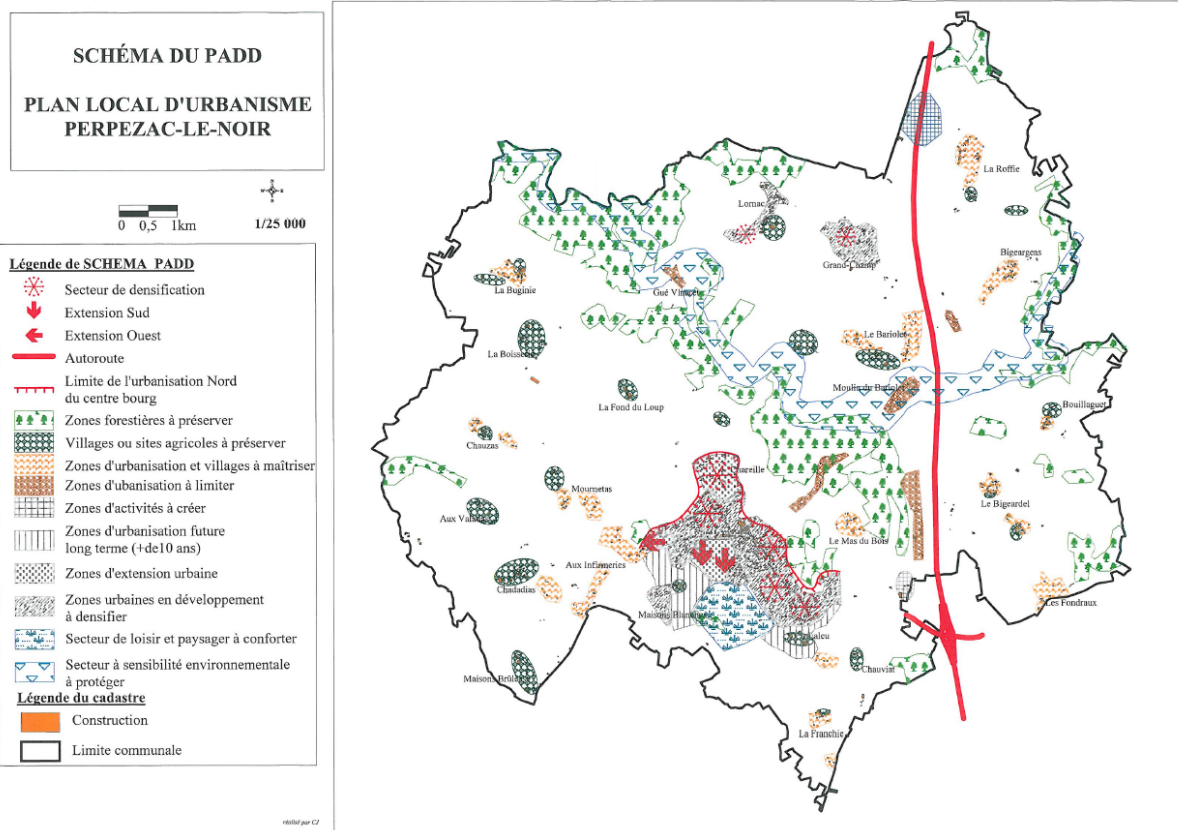
Principe 4 : maintenir l'activité agricole et pérenniser les hameaux dans le cadre d'un territoire totalement actif :

- Préserver un capital foncier agricole important,
- Limiter l'extension urbaine et les constructions sur les secteurs agricoles actuels,
- Maintenir et permettre le développement de hameaux agricoles,
- Continuer à pérenniser d'autres hameaux autour de la fonction d'habitation plus qu'agricole,
- Se positionner en interlocuteur entre les agriculteurs et les problématiques économiques et locales qu'ils rencontrent.

Principe 5 : conforter la situation attractive de la commune :

- Maintenir la forte et rapide accessibilité vers son centre urbain,
- Conforter et renforcer sa position de bourg actif sur un rayonnement intercommunal,
- Structurer et maintenir les commerces et les services de la commune en centre bourg,
- Profiter de la situation en marge des principaux bassins de vie et des accès autoroutiers,

- Accompagner le développement économique du projet de zone d'activités de St Pardoux l'Ortigier et des implantations d'activités aux portes de la commune de Perpezac le Noir



Cartographie du PADD (source Dossier de PLU Perpezac le Noir)

3 Présentation des évolutions envisagées

La modification simplifiée du PLU de Perpezac le Noir concerne de deux points :

- la prise compte des récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015
- l'ajout de bâtiments agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination

3.1 Prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires

3.1.1 Contexte

La commune de Perpezac le Noir dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 mars 2013 et modifié les 30 novembre 2013 et 2 juin 2017.

Suite aux récentes évolutions législatives, en particulier la Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » du 6 août 2015, la commune de Perpezac le Noir souhaite apporter des ajustements à ces documents.

Cette dernière Loi a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous les désignations L151-11 à L151-13) concernant :

• Les possibilités d'extensions et annexes pour les constructions d'habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. » (Article L151-12)

• Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » (Article L151-11)

La commune souhaite donc adapter les dispositions réglementaires en zones agricole et naturelle dans le respect des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et en prenant en compte les préconisations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les modifications ainsi apportées au PLU de Perpezac le Noir portent exclusivement sur le règlement (écrit) des zones agricole et naturelle.

3.1.2 *Projet*

Sur ce point, la modification du PLU consiste à élargir à l'ensemble de la zone A et à l'ensemble de la zone N, l'autorisation d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes.

Pour cela, il sera rajouté des alinéas au règlement de la zone A et au règlement de la zone N afin d'autoriser sous certaines conditions, l'extension des habitations existantes d'une part et afin d'autoriser, sous condition également, la réalisation d'annexes aux habitations existantes, d'autre part. Les conditions imposées permettront de respecter les dispositions prévues par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et N y compris au secteur Np et Nh.

3.1.3 *Contenu de la modification*

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Perpezac le Noir: les modifications de règles sont portées en rouge.

EN ZONES NATURELLES

EN ZONES N et Np

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction initiale :

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations techniques individuelles ou collectives nécessaires aux fonctionnements des constructions (assainissement autonome, cuve...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- la restauration et le changement de destination des constructions ou ruines existantes uniquement pour de l'habitat ou des gîtes touristiques,
- les constructions ou installations liées à l'activité de la pêche sous réserve d'une bonne intégration,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public sous réserve qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la conservation des sites, milieux naturels et paysagers.
- les défrichements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières sous réserve de la remise en boisement d'une superficie équivalente dans la zone Np ou N.

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

Rédaction modifiée

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

a) En zone N et Np

- les installations techniques individuelles ou collectives nécessaires aux fonctionnements des constructions (assainissement autonome, cuve...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- la restauration et le changement de destination des constructions ou ruines existantes uniquement pour de l'habitat ou des gîtes touristiques. **Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**
- les constructions ou installations liées à l'activité de la pêche sous réserve d'une bonne intégration,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public **ou aux activités** sous réserve qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la conservation des sites, milieux naturels et paysagers.
- les défrichements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières sous réserve de la remise en boisement d'une superficie équivalente dans la zone Np ou N.

b) En zone N uniquement

- **Les constructions d'annexes situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.**
- **Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Elles seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.**

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Rédaction initiale :

Sans objet

Rédaction modifiée :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (cette distance pourra être portée à 20m si impossibilité technique justifiée lors de l'instruction).

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Rédaction initiale :

Sans objet

Rédaction modifiée :

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rédaction initiale :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 8 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

Rédaction modifiée :

~~En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.~~

~~En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 8 m au faîtage.~~

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

EN ZONE Nh

assimilée aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité

ARTICLE Nh-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction initiale :

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à vocation d'habitat sous réserve d'une bonne intégration au site dans les dents creuses,
- l'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination uniquement à vocation habitat.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher,
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes (garages, abris de jardins...),
- les bâtiments spécifiques à certains animaux ou cultures non professionnels : box à chevaux, poneys ou ânes entre autres, les poulaillers, serres, ruches... sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti et paysager existant,
- l'aménagement de piscine,
- l'extension des constructions artisanales, d'exploitations forestières ou agricoles et d'activités existantes à la date de l'approbation du PLU sous respect de l'environnement et de l'intégration au site,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public.

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

Rédaction modifiée

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à vocation d'habitat sous réserve d'une bonne intégration au site dans les dents creuses,
- l'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination uniquement à vocation habitat.
- ~~l'extension des constructions existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher,~~
- ~~les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes (garages, abris de jardins...);~~
- Les constructions d'annexes situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti.
Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.
- Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et activités existantes à la date d'approbation du PLU.
Elles seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.
Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.
- les bâtiments spécifiques à certains animaux ou cultures non professionnels : box à chevaux, poneys ou ânes entre autres, les poulaillers, serres, ruches... sous réserve qu'il n'en résulte pas

- pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti et paysager existant,
- l'aménagement de piscine,
 - l'extension des constructions artisanales, d'exploitations forestières ou agricoles et d'activités existantes à la date de l'approbation du PLU sous respect de l'environnement et de l'intégration au site,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public.

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

ARTICLE Nh-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Rédaction initiale :

Sans objet

Rédaction modifiée :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (cette distance pourra être portée à 20m si impossibilité technique justifiée lors de l'instruction).

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

ARTICLE Nh-9 : EMPRISE AU SOL

Rédaction initiale :

L'emprise au sol est limitée à 0,70.

Rédaction modifiée :

~~L'emprise au sol est limitée à 0,70.~~

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

ARTICLE Nh-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rédaction initiale :

10.1 - Bâtiments d'habitation :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 8 m au faîtage. Le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables (et éventuellement sous-sol).

10.2 - Autre bâtiments :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 10 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures

Rédaction modifiée :

~~10.1 – Bâtiments d'habitation :~~

~~En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.~~

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 8 m au faîtage. Le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables (et éventuellement sous-sol).

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

~~10.2 – Autre bâtiments :~~

~~En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.~~

~~En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 10 m au faîtage.~~

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures

EN ZONE AGRICOLE

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rédaction initiale :

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les aménagements des bâtiments existants dans la mesure où l'activité est directement liée à la diversification agricole telle que chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme, camping déclaré sur le lieu d'exploitation...,
- les habitations des exploitants et des propriétaires agricoles (et leurs annexes : piscines, abris de jardin, garages, annexes...) à condition qu'elles soient situées à proximité d'éléments bâtis existants (moins de 50 m). Toutefois, les constructions à usage d'habitation pourront être construites dans un rayon compris entre 50 et 200 m si des contraintes techniques et réglementaires le justifient,
- les bâtiments spécifiques à certains animaux ou cultures non professionnels : box à chevaux, poneys ou ânes entre autres, les poulaillers, serres, ruches... sous réserve qu'il n'en résulte pas

- pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti et paysager existant,
- les extensions de l'habitation avec un maximum de 40 % de la surface de plancher totale sous pouvoir dépasser 60 m² ainsi que la construction d'annexes à l'habitation inférieure à 60 m² sous réserve d'impossibilité technique de les accoler aux bâtiments existants,
 - les installations techniques individuelles ou collectives nécessaires aux fonctionnements des constructions (assainissement autonome, cuve...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
 - la réhabilitation et le changement de destination des granges répertoriées aux documents graphiques,
 - la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre qu'il soit ou non à l'exploitation agricole,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

Rédaction modifiée

Constructions, installations ou utilisations du sol admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les aménagements des bâtiments existants dans la mesure où l'activité est directement liée à la diversification agricole telle que chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme, camping déclaré sur le lieu d'exploitation...,
- les habitations des exploitants et des propriétaires agricoles ~~(et leurs annexes : piscines, abris de jardin, garages, annexes...)~~ à condition qu'elles soient situées à proximité d'éléments bâtis existants (moins de 50 m). Toutefois, ~~les constructions à usage d'habitation~~ elles pourront être construites dans un rayon compris entre 50 et 200 m si des contraintes techniques et réglementaires le justifient,
- les bâtiments spécifiques à certains animaux ou cultures non professionnels : box à chevaux, poneys ou ânes entre autres, les poulaillers, serres, ruches... sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti et paysager existant,
- ~~les extensions de l'habitation avec un maximum de 40 % de la surface de plancher totale sous pouvoir dépasser 60 m² ainsi que la construction d'annexes à l'habitation inférieure à 60 m² sous réserve d'impossibilité technique de les accoler aux bâtiments existants,~~
- **Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.**
Elles seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.
Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.
- **Les constructions d'annexes si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.**
Elles seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.
Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

- les installations techniques individuelles ou collectives nécessaires aux fonctionnements des constructions (assainissement autonome, cuve...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- la réhabilitation et le changement de destination des granges répertoriées aux documents graphiques. **Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre qu'il soit ou non à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Le patrimoine bâti ou paysager identifié au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 est soumis à permis de démolir en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, et à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du même code.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Rédaction initiale :

Sans objet

Rédaction modifiée :

Sans objet

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (cette distance pourra être portée à 20m si impossibilité technique justifiée lors de l'instruction).

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Rédaction initiale :

Sans objet

Rédaction modifiée :

Sans objet

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rédaction initiale :

10.1 - Bâtiments d'habitation :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 10 m au faîtage. Le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables (et éventuellement sous-sol).

10.2 - Bâtiments agricoles :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur maximum est fixée à 12 m ou limitée à la hauteur du bâtiment voisin.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

Rédaction modifiée :

10.1 - Bâtiments d'habitation :

En cas d'extension, ~~la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.~~ **La hauteur maximum au faîtage sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.**

En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou limitée à 10 m au faîtage. Le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables (et éventuellement sous-sol).

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

10.2 - Bâtiments agricoles :

En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

En cas de nouvelles constructions, la hauteur maximum est fixée à 12 m ou limitée à la hauteur du bâtiment voisin.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

3.1.4 Impact de la modification

L'impact de ces changements sera assez limité puisque les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses. Elles sont pour l'essentiel, situées en secteur NH dont le règlement autorise déjà l'extension des habitations principales.

L'impact sera également limité car le règlement proposé encadre fortement les possibilités d'extension via les critères suivants :

- Nombre d'annexe limité à 3 par unité foncière
- Extension autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher sans dépasser 250m² de surface de plancher totale
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Cette distance pouvant être portée à 50 mètres maximum pour les abris de jardins ou d'animaux ne dépassant pas 20 m² (hors activité agricole principale) et à 20 mètres maximum pour les piscines.

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 50% sans pouvoir dépasser 250m² d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part.

Il sera également réduit du fait que les annexes doivent être implantées aux abords immédiats de la construction principale. De plus leur hauteur sera limitée à 6 mètres au faîtage du toit ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

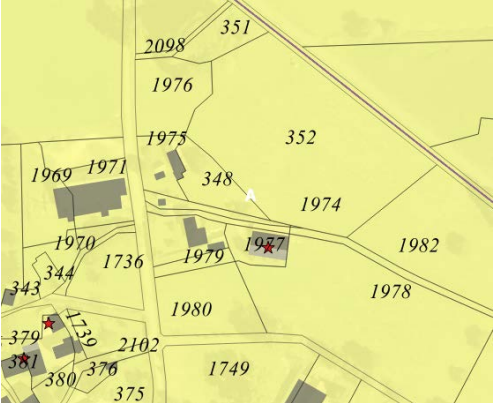
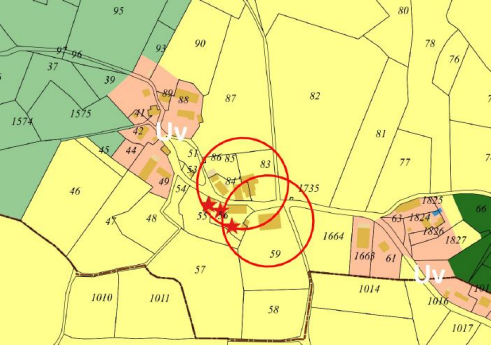
Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera donc très faible.

3.2 Ajout de bâtiments agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination

3.2.1 Contexte

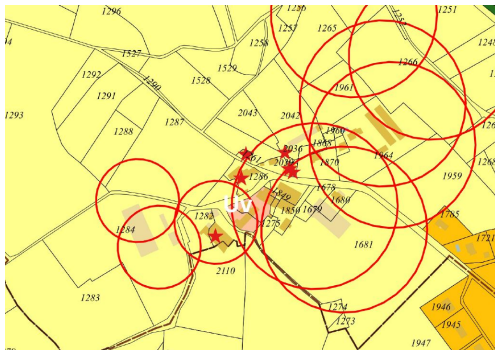
La commune de Perpezac le Noir dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 mars 2013 et modifié les 30 novembre 2013 et 2 juin 2017. Celui-ci recense bon nombre de bâtiment agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination dans son règlement littéral. L'objet de la présente modification consistera à compléter cette liste avec les bâtiments suivants qui sont désaffectés et présentent un caractère patrimonial et sont desservis par l'ensemble des réseaux.

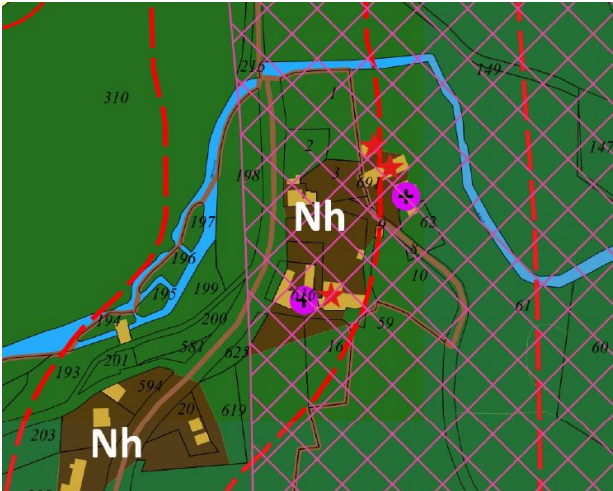
3.2.2 Contenu de la modification

LIEU DIT	PARCELLES	LOCALISATION
Village de la Boisserie	D 1977	
Chauzas	D 83	

<p>Grand-Champ</p>	<p>AI 142</p>	
<p>Maison Blanche</p>	<p>AE 102 AE 103</p>	

La Franchie	C 540	

Chadadias	D 1286	
	D 2036 D 2042	
	D 2039	
	D 2041	
	D 1261	

Le Bariolet	Y 61	
	Y 61	
	B 656	

Le Bigardel	B 217	
	B 925	

3.2.3 Impact de la modification

L'impact de ces localisations de granges pouvant changer de destination sera assez limité puisque les constructions sont déjà existantes en zone agricole et naturelle et cela permettra de définir un nouvel usage à ces constructions qui aujourd'hui ne servent plus au monde agricole via des projets de réhabilitations.

L'impact sera également limité car le règlement proposé encadre fortement les possibilités d'extension via les critères suivants :

- Nombre d'annexe limité à 3 par unité foncière
- Extension autorisée dans la limite de 50% de la surface de plancher sans dépasser 250m² de surface de plancher totale
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Cette distance pouvant être portée à 50 mètres maximum pour les abris de jardins ou d'animaux ne dépassant pas 20 m² (hors activité agricole principale) et à 20 mètres maximum pour les piscines.

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 50% sans pouvoir dépasser 250m² d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part.

