Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

PAZAYAC

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PAZAYAC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Rapport de présentation

PLU approuvé le 1er mars 2012

Révision allégée n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification de droit commun n°1 approuvée le 17 mars 2016

Modification simplifiée n°1 :
Prescription le 28 septembre 2021
Mise à disposition du public du 21 octobre 2024 au 22 novembre 2024 inclus
Approbation le 09 décembre 2024

relief urbanisme

Le partenaire de vos stratégies environnementales
ECTARE

Sommaire

Sommaire **2**

Préambule **4**

1. Contexte communal et territorial **5**

La commune de Pazayac 5

La planification territoriale 5

Historique du PLU de Pazayac 6

2. Objectifs et procédure de modification simplifiée **7**

Objectifs de la modification simplifiée 7

Choix de la procédure de modification simplifiée 8

Déroulé de la procédure 8

3. Présentation et justification des évolutions apportées au règlement écrit **10**

Dispositions générales 10

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres règlementation relatives à l'occupation des sols 10

Article 3 : Division du territoire en zones 10

Article 5 : Dispositions favorisant la diversité de l'habitat 11

Chapitre I – zone UA 12

Dispositions applicables à la zone UA, zone urbaine ancienne et dense 12

Evolution des articles du règlement écrit 12

Chapitre II – zone UB 13

Dispositions applicables à la zone UB, zone urbaine d'habitations, de commerces et de services 13

Evolution des articles du règlement écrit 13

Chapitre III – zone UC 15

Dispositions applicables à la zone UC, zone urbaine d'habitat diffus 15

Evolution des articles du règlement écrit 15

Chapitre IV – zone UY 17

Dispositions applicables à la zone UY, zone urbaine affectée aux activités 17

Evolution des articles du règlement écrit 17

Chapitre I – zone 1AU 19

Dispositions applicables à la zone 1AU, zone à urbaniser ouverte 19

Evolution des articles du règlement écrit 19

Chapitre II – zone 2AU 20

Dispositions applicables à la zone 2AU, zone à urbaniser après modification du PLU 20
Evolution des articles du règlement écrit 20
Chapitre III – zone 2AUy 22
Dispositions applicables à la zone 2AUy, zone à urbaniser après modification du PLU 22
Evolution des articles du règlement écrit 22
TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles 23
Chapitre I – Zone A 23
Disposition applicables à la zone A agricole 23
Evolution des articles du règlement écrit 23
Explication et justifications des évolutions de règles 26
TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 27
Chapitre I – Zone N1 27
Disposition applicables à la zone N1 zone naturelle et forestière 27
Evolution des articles du règlement écrit 27
Renforcement de la règle d'implantation des annexes des habitations en zone naturelle N1 28
Evolution des articles du règlement écrit 28
Explication et justifications des évolutions de règles 30
Chapitre II – Zone N2 32
Dispositions applicables à la zone N2 32
Evolution des articles du règlement écrit 32
Explication et justifications des évolutions de règles 35
Mise en cohérence du règlement écrit avec les législations en vigueur 37
Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie minimale des terrains constructibles 37
Remplacement de la SHON par la surface de plancher 39
Compatibilité avec le PADD du PLU 40
Compatibilité avec les documents de rang supérieur 42
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 42
SDAGE, SAGE et PGRI 46
Incidences prévisibles sur l'environnement 47
ANNEXE 49
Dossier d'examen au cas par cas par la personne publique responsable 49

Préambule

La modification simplifiée n°1 du PLU de Pazayac a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire Terrassonnais Haut Périgord Noir le 28 septembre 2021, avec pour objets :

- Autoriser les annexes et extensions en zones A et N au titre du L.151-12 du Code de l'Urbanisme,
- Mettre en cohérence le règlement écrit avec les législations en vigueur.

La procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas. L'autoévaluation réalisée par la personne publique responsable conclut que l'évolution des règles du PLU aura une incidence neutre sur l'environnement (voir dossier joint). L'Autorité Environnementale est saisie en juin 2024 pour avis sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Par avis conforme N° MRAe 2024ACNA95 en date du 4 septembre 2024, la MRAe a décidé de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

1. Contexte communal et territorial

La commune de Pazayac

Pazayac est une commune rurale située à l'est du département de la Dordogne (24), à proximité de l'agglomération de Brive-la-Gaillarde (19). Elle fait partie de la Communauté de Communes Terrassonnais Haut Périgord Noir.

La commune compte de 850 habitants (INSEE 2020).



PAZAYAC AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

La planification territoriale

Pazayac fait partie :

- Du périmètre du **PLUi Haut Périgord Noir en cours d'élaboration**, prescrit le 28 septembre 2021 (lancement de la phase réglementaire en 2024).
- Du périmètre du **SCOT du Périgord Noir en cours d'élaboration**, prescrit le 12 octobre 2018 (lancement de la phase de diagnostic en 2024).
- Du périmètre du **SRADDET Nouvelle Aquitaine** approuvé le 27 mars 2020, en cours de modification depuis le 13 décembre 2021 pour intégrer les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Historique du PLU de Pazayac

Le PLU de Pazayac a été approuvé le 1er mars 2012 par le Conseil Municipal. Il a connu les évolutions suivantes :

- **Révision allégée n°1** approuvée le 17 mars 2016 : création de zones N2hy,
- **Modification de droit commun n°1** approuvée le 17 mars 2016 : déclassement de parcelles de la zone Uy à la zone N2.

2. Objectifs et procédure de modification simplifiée

Objectifs de la modification simplifiée

Les objectifs de la modification simplifiée sont les suivants :

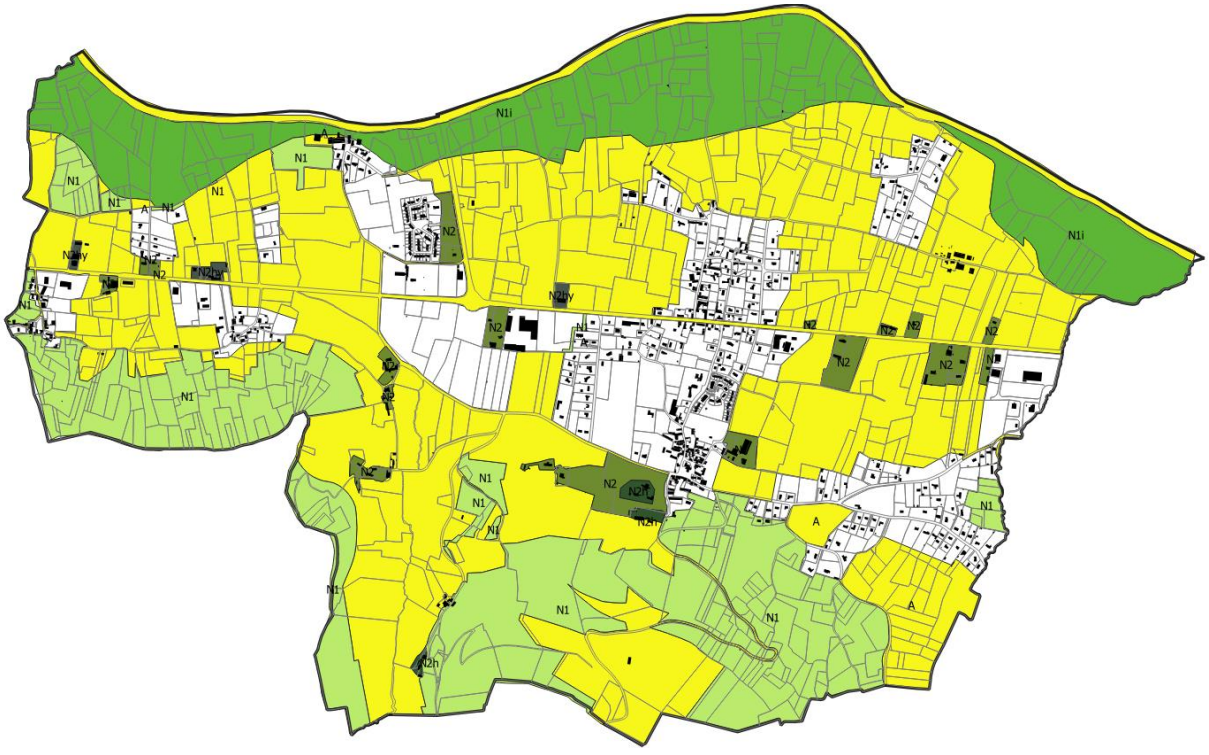
- **Autoriser les annexes et extensions en zones A et N** au titre du L.151-12 du Code de l'Urbanisme,
- **Mettre en cohérence le règlement écrit avec les législations en vigueur**.

Les annexes et extensions en zones A et N sont partiellement autorisées par le PLU actuel de Pazayac :

- En zone A : Annexes des constructions autorisées
- En zone N1 : Extensions des constructions existantes, et annexes des constructions existantes ou autorisées
- En zone N2 : Extensions des constructions d'habitation

→ **En cela, l'objectif de la modification simplifiée du PLU est d'<u>élargir l'autorisation des annexes et extensions des habitations dans l'ensemble des zones A et N2</u>, en modifiant le règlement écrit.**

→ **A noter que la mise en cohérence du règlement écrit avec les législations en vigueur n'a pas d'incidences sur les droits à construire à l'intérieur des zones du PLU.**



EXTRAITS DES ZONES A, N1 ET N2 DU PLU DE PAZAYAC

	Zones A	Zones N1	Zones N2
Superficie	320,6 ha	216,3 ha	18,9 ha
Part du territoire communal	46,9%	31,6 %	2,8 %

Choix de la procédure de modification simplifiée

Le choix de la modification simplifiée est justifié au titre de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

L'autorisation des annexes et extensions dans l'ensemble des zones A et N du PLU n'a pas pour effet de (L153-41) :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification des règles écrites n'a pas non plus pour effet de (L153-31) :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

> **Article L153-45**
>
> La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
>
> 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
>
> 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
>
> 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
>
> 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.
>
> Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-47

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

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.

Les principales étapes de la modification simplifiée n°1 du PLU de Pazayac sont les suivantes :

- **Prescription** : délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2021
- **Production du dossier** de modification simplifiée
- **Examen au cas par cas** par la personne publique responsable
- **Avis conforme de la MRAE** : 04 septembre 2024
- **Avis de la CDPENAF** : 11 septembre 2024
- **Notification du** dossier aux PPA et à la mairie de Pazayac pour avis
- **Mise à disposition du public** du 21 octobre 2024 au 22 novembre 2024 inclus
- **Modification du dossier** pour tenir compte des avis
- **Approbation :** délibération du Conseil Communautaire du 09 décembre 2024

3. Présentation et justification des évolutions apportées au règlement écrit

Dispositions générales

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres règlementation relatives à l'occupation des sols

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] - Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation. […]	[…] - Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation. […]

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Article 3 : Division du territoire en zones

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article (L.123-1 aliéna 8 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage. 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux	[…] 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage. 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. 4) Les éléments de paysage, les quartiers, monuments, … à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.123-1 alinéa 7)	4) Les éléments de paysage, les quartiers, monuments, … à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151-19)

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Article 5 : Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
- Articles L.127-1 et L.127-2 du Code de l'Urbanisme Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20%, sous réserve des conditions définies par l'article L.127-1. - Articles L.123-2 du Code de l'Urbanisme : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment : A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ; A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.	~~- Articles L.127-1 et L.127-2 du Code de l'Urbanisme~~ ~~Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20%, sous réserve des conditions définies par l'article L.127-1.~~ - Articles L.151-14 à L.151-16 du Code de l'Urbanisme : Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment : A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ; A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin

d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Par ailleurs, il est fait référence à deux articles relatifs à la possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS (Coefficient d'Occupation des Sols). Or le COS a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé la définition d'un COS. Afin de clarifier la règle, il a été décidé de supprimer cet alinéa qui ne peut plus s'appliquer, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre I – zone UA

Dispositions applicables à la zone UA, zone urbaine ancienne et dense

Evolution des articles du règlement écrit

Article UA 0 – Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…]	[…]
2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme	2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de	Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de
a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;	a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à a) R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :	(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;	Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;	R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;
b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :	b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. […]	Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. […]

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre II – zone UB

Dispositions applicables à la zone UB, zone urbaine d'habitations, de commerces et de services

Evolution des articles du règlement écrit

Article UB 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une

une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.	superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[...] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).	[...] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre III – zone UC

Dispositions applicables à la zone UC, zone urbaine d'habitat diffus

Evolution des articles du règlement écrit

Article UC 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).	[…] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre IV – zone UY

Dispositions applicables à la zone UY, zone urbaine affectée aux activités

Evolution des articles du règlement écrit

Article UY 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7.	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
1) Dispositions générales Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini. Une implantation différente peut être admise, si des conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure. […]	1) Dispositions générales Les constructions doivent être implantées : - A l'alignement du domaine public existant ou prévu ; - Ou à une distance au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie, lorsque l'alignement n'est pas défini. Une implantation différente peut être admise, si des conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure. […]

Pour tenir compte de l'avis de la commune de Pazayac du 02/09/2024, la règle Uy 6 est modifiée. La règle antérieure engendrait un frein important au développement économique sur le territoire. La nouvelle règle édictée est cohérente avec le projet de territoire de la CC Terrassonnais Haut Périgord Noir en matière de développement économique. Cette règle, en autorisant l'implantation des constructions à l'alignement du domaine public, permet d'optimiser l'utilisation du foncier, favorise la densification bâtie, et permet ainsi de participer à la mise en œuvre des dispositions législatives de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Chapitre I – zone 1AU

Dispositions applicables à la zone 1AU, zone à urbaniser ouverte

Evolution des articles du règlement écrit

Article 1AU 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7.	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19.

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).	[…] 2- Modalités d'application : Les modalités sont définies par les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.151-33 (réalisation sur le terrain d'assiette).

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre II – zone 2AU

Dispositions applicables à la zone 2AU, zone à urbaniser après modification du PLU

Evolution des articles du règlement écrit

Article 2AU 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Chapitre III – zone 2AUy

Dispositions applicables à la zone 2AUy, zone à urbaniser après modification du PLU

Evolution des articles du règlement écrit

Article 2AUY 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. […]	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R.421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. […]

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I – Zone A

Disposition applicables à la zone A agricole

Evolution des articles du règlement écrit

Article A 0 – Rappels

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.	(R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 4/ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (…) 5/ Les **annexes** des constructions autorisées dans la zone. […]	[…] 5/ Les **extensions et annexes des habitations existantes** peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. 6/ Les **annexes** des constructions autorisées dans la zone, ainsi que **les annexes des**

	habitations limitées au total à 2 annexes maximum hors piscine. 7/ Les **extensions mesurées des habitations** existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. […]

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé	Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de **20 mètres** de l'habitation.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé	Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité à **2 annexes**, et peuvent représenter **50 m² cumulés maximum** d'emprise au sol au total. Les **extensions** des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (1er mars 2012) ou nouvelles sont limitées à un cumul de **50 m² d'emprise au sol maximum**, toutes extensions confondues. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres.	La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

	La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder **4 mètres.**

Explication et justifications des évolutions de règles

Autorisation des extensions et précision concernant les annexes des habitations

Dans l'article A 2, les constructions autorisées sous conditions sont étendues aux annexes des habitations existantes, ainsi qu'aux extensions mesurées des habitations au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes sont limitées à 2 annexes au total par habitation. Les piscines sont exclues de cette limite, afin de permettre à une habitation de pouvoir se doter par exemple d'un abri de jardin, d'un carport et d'une piscine ; annexes répondant à des usages différents.

Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article A 2 est complété par une règle qualitative qui vise à autoriser les extensions et annexes aux habitations, sous réserver de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

Encadrement des implantations

Pour encadrer les annexes des habitations, l'article A 8 fixe la zone d'implantation des annexes à un rayon de 20 mètres de l'habitation principale. Cette règle est complémentaire des règles d'implantation déjà édictées aux articles A 6 et A 7. Elle permet d'intégrer des piscines de taille standard (de 6 à 12 m de longueur), tout en favorisant la compacité du bâti. Concernant les extensions, étant définies comme devant présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (lexique national d'urbanisme), la règle d'implantation n'est pas précisée au-delà des exigences réglementaires déjà existantes dans le règlement écrit (articles A 6 et A 7).

Encadrement des gabarits

Les gabarits des annexes et extensions sont encadrés via les articles A9 et A 10.

- La hauteur des annexes est réduite à 4 m (au lieu de 7 m), hauteur suffisante pour les usages annexes d'une habitation, dont le stationnement d'un camping-car par exemple. L'emprise au sol est limitée à 50 m², hors piscine, pour permettre une variété d'usages (liés au jardin, au bricolage, au stationnement, …). Associées à la règle d'un maximum de 2 annexes, ces règles permettent d'encadrer les gabarits des annexes et favorisent la compacité des constructions au sein d'un ensemble bâti pour limiter la consommation d'espace autour d'une habitation. Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article A 10 est complété pour que les hauteurs des extensions ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.
- L'emprise au sol des extensions, hors piscine, est limitée à 50 m² cumulés, pour limiter l'impact de la consommation de l'espace en zone agricole, tout en offrant une possibilité confortable d'agrandissement d'une habitation.

TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre I – Zone N1

Disposition applicables à la zone N1 zone naturelle et forestière

Evolution des articles du règlement écrit

Article N1 0 – Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisation du sol

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…]	[…]
2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme	2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :	Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :
a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;	a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :	(R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;	Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;	R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;
b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;	b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :	(R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur	Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une

une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. […]	superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. […]

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Renforcement de la règle d'implantation des annexes des habitations en zone naturelle N1

Evolution des articles du règlement écrit

Les annexes et extensions des habitations sont déjà autorisées en zone N1 dans l'article N1 2 « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension
- L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser **100 m² d'emprise au sol**.
- Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Pour une meilleure intégration des annexes, les règles suivantes sont complétées :

Article N1 2 – Occupations ou installations du sol soumises à des conditions particulières

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date	[…] 2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la

d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 100 m² d'emprise au sol. 3/ La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle. 4/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à vingt mètres carrés. […]	date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol. […] 5/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. […]

Article N1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.	3) Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de **20 mètres** de l'habitation.

Article N1 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementée	**Rappel de la règle déjà existante à l'article N1 2** : L'extension cumulée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol. Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ne pourront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

Article N1 10 – Hauteur maximale des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Règle La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.	[…] 2) Règle La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Explication et justifications des évolutions de règles

Autorisation des annexes et extensions, réduction de l'emprise au sol des extensions

Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article N1 2 est complété par une règle qualitative qui vise à autoriser les extensions et annexes aux habitations, sous réserver de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

De plus, l'emprise au sol des extensions cumulées est réduite à 50 m² (au lieu de 100 m²) afin d'assurer une meilleure préservation des milieux naturels. Cette règle est rappelée dans l'article N1 9.

Encadrement des implantations et des gabarits

Pour encadrer les annexes des habitations déjà autorisées dans le PLU en vigueur à l'article N1 2, l'article N1 8 fixe désormais la zone d'implantation des annexes à un rayon de 20 mètres de l'habitation principale. Cette règle est complémentaire des règles d'implantation déjà édictées aux articles 6 et 7. Elle permet d'intégrer des piscines de taille standard (de 6 à 12 m de longueur), tout en favorisant la compacité du bâti, et apporte un meilleur encadrement des annexes sur une même propriété.

A noter que :

- Le nombre d'annexes n'a pas été réglementé, étant donné que la règle initiale est déjà restrictive (20 m^2 cumulés au maximum).
- Les piscines n'ont pas été exclues des calculs, étant donné que la zone N1 correspond à une zone d'intérêt écologique et environnemental fort, « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article N1 10 est complété pour que les hauteurs des extensions ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.

Rappels des emprises au sol

Les emprises au sol des annexes et extensions des habitations indiquées à l'article N1 2 sont rappelées à l'article N1 9.

Chapitre II – Zone N2

Dispositions applicables à la zone N2

Evolution des articles du règlement écrit

Article N2 0 – Rappels :

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;	[…] 2) Article R.421-18 du Code de l'Urbanisme Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception : a) de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R.421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R.421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; b) de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; (R.421-23) alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7. […]	R.421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.151-19. […]

L'ordonnance n°20215-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme a recodifié les articles. Ainsi, il y a une référence à un article obsolète. Afin d'apporter une information claire et cohérence aux pétitionnaires, il a été décidé de modifier les numéros d'articles règlementaires obsolètes du règlement du PLU approuvé de PAZAYAC, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

Article N2 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[…] 2/ La restauration, **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation**, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : **L'extension cumulée** à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser : **40 % de l'emprise au sol** […] 10 / **Dans les secteurs N2y les constructions peuvent être autorisées** 13 / **Dans les secteurs N2hy** Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le	2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser : 40 % de l'emprise au sol 3**/ Les annexes** des habitations existantes ou créées à la date d'approbation du PLU sont autorisées (2 annexes hors piscine maximum au total). 4/ Les extensions mesurées des habitations existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère. […]

gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone - **les bâtiments annexes liés aux constructions** ou installations autorisées dans la zone - (…)	

Article N2 8 – Implantation des constructions à caractère agricole les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le titre de l'article est modifié comme suit : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Article N2 8 – Implantation des constructions à caractère agricole les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.	**Article N2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** 1) Constructions à caractère agricole : La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Annexes des constructions à usage d'habitation : Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées **à une distance maximum de 20 mètres** de l'habitation. 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article N2 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé Secteur N2hy	Rappel de la règle déjà existante à l'article N2 2 : Les extensions cumulées des habitations ne pourront pas excéder 40 % de l'emprise au sol supplémentaire.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.	Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité **à 2 annexes**, et peuvent représenter **50 m² cumulés maximum** d'emprise au sol au total. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines. De plus, dans le secteur N2hy : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N2 10 - Hauteur maximale des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. Secteur N2hy : Non réglementé.	Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment, cette dernière ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder **4 mètres.** Secteur N2hy : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Explication et justifications des évolutions de règles

Autorisation des annexes et extensions des habitations

Dans l'article N2 2, les extensions des habitations sont déjà autorisées par le PLU en vigueur. L'évolution concerne uniquement l'autorisation des annexes aux habitations existantes ou autorisées au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci sont limitées à 2 annexes au total par habitation. Les piscines sont exclues de cette limite, afin de permettre à une habitation de pouvoir se doter par exemple d'un abri de jardin, d'un carport et d'une piscine ; annexes répondant à des usages différents.

Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article N2 2 est complété par une règle qualitative qui vise à autoriser les extensions et annexes aux habitations, sous réserver de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère.

Encadrement des implantations

Pour encadrer les annexes des habitations, l'article N2 8 fixe la zone d'implantation des annexes à un rayon de 20 mètres de l'habitation principale. Cette règle est complémentaire des règles d'implantation déjà édictées aux articles N2 6 et N2 7. Elle permet d'intégrer des piscines de taille standard (de 6 à 12 m de longueur), tout en favorisant la compacité du bâti.

Encadrement des gabarits

Les gabarits des annexes et extensions sont encadrés via les articles N2 9 et N2 10.

La hauteur des annexes est réduite à 4 m (au lieu de 7 m), hauteur suffisante pour les usages annexes d'une habitation, dont le stationnement d'un camping-car par exemple. L'emprise au sol est limitée à 50 m², hors piscine, pour permettre une variété d'usages (liés au jardin, au bricolage, au stationnement, …). Associées à la règle d'un maximum de 2 annexes, ces règles permettent d'encadrer les gabarits des annexes et favorisent la compacité des constructions au sein d'un ensemble bâti pour limiter la consommation d'espace autour d'une habitation.

Concernant les annexes, les emprises au sol indiquées dans l'article N2 2 sont rappelées à l'article N2 9.

Conformément à la législation en vigueur, et plus particulièrement l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le secteur N2hy est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Cet article impose que les constructions autorisées sur des STECAL doivent définir une hauteur maximale. Or, le règlement approuvé du PLU de PAZAYAC n'avait pas défini une telle règle, ce qui était donc non conforme avec la législation en vigueur.

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, il a donc été acté de définir une règle de hauteur sur ce STECAL. Ce secteur ayant vocation à accueillir des activités d'artisanat, de commerce ou de bureau, il a été décidé de limiter la hauteur des bâtiments à 7 mètres au maximum à l'égout du toit. Cette hauteur permet la réalisation d'un bâtiment fonctionnel pour une activités d'artisanat, de commerce ou de bureaux, sans pour autant nuire à la qualité paysagère du territoire communal.

Pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF du 29/08/2024, l'article N2 10 est complété pour que les hauteurs des extensions ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.

Mise en cohérence du règlement écrit avec les législations en vigueur

Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la Superficie minimale des terrains constructibles

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a modifié l'ancien article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification) et a supprimé le Coefficient d'Occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des PLU.

Pour cela, les articles suivants sont modifiés :

	Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle
Article Ub 5	- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain aura une surface minimum de 1000 m². - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article Ub 14	Le coefficient d'occupation du soi applicable à la zone est fixé à 0,40.	Non réglementé
Article Uc 5	- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain aura une surface minimum de 1500 m². - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article Uc 14	Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,15. Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. Pour les locaux à usage professionnels, commerciaux et artisanaux, le COS sera de 0,30.	Non réglementé
Article Uy 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la	Non réglementé

	réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	
Article 1AU 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article 1AU 14	Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.	Non réglementé
Article 2AUy 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article A 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article N1 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé
Article N2 5	Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. - Non réglementé dans les autres cas.	Non réglementé

Cette mise en cohérence avec la loi apportera de la clarté dans la lecture du règlement du PLU.

Remplacement de la SHON par la surface de plancher

Par ordonnance du 16 novembre 2011, la SHON (Surface Hors-Œuvre Nette) et la SHOB (Surface Hors-Œuvre Brute) ont été supprimées. Depuis le 1er mars 2012, la « surface de plancher » a remplacé la SHON et la SHOB.

Pour cela, dans les articles concernés du PLU de Pazayac, la SHON sera systématiquement remplacée par la **surface de plancher**. Cette mise en cohérence avec la loi apportera de la clarté dans la lecture du règlement du PLU.

	Règles du PLU approuvé	**Evolution de la règle**
Article Ub 12 **Article Uc 12** **Article 1AU 12**	Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.	Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc. en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
Article Uy 12 **Article 2AUy 12** **Article N2 12**	2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.	2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m2 de surface de plancher de l'immeuble.

Compatibilité avec le PADD du PLU

Le tableau suivant présente une analyse des axes du PADD au regard des modifications principales apportées au PLU, à savoir les évolutions de règles sur les extensions et annexes des habitations en zones A et N.

Objectif du PADD	Analyse de la compatibilité
Développement maitrisé, organisé et qualitatif de l'espace urbain afin de maintenir la vie active et scolaire actuelle. Pour cela, un objectif de 5 à 10 logements neufs par an a été fixé, permettant de se donner les moyens d'attirer de jeunes couples sur la commune.	Les évolutions de règles ne contrarient pas les objectifs de production de logements neufs sur la commune. Autoriser des extensions mesurées et des annexes des habitations en zones A et N peut faciliter la valorisation de ce bâti existant et représenter un argument d'attrait pour l'achat d'habitations existantes – souvent anciennes – par des ménages tels que les jeunes couples qui souhaitent s'installer sur la commune.
Développement des zones d'activités sur le territoire communal.	Les évolutions de règles concernent les habitations en zones A et N, et n'impactent pas les zones d'activités zonées Uy, ainsi que les STECAL à vocation d'artisanat et de commerce (N2hy).
Pérennisation de l'activité agricole	En zone agricoles A, les évolutions de règles concernent uniquement les habitations existantes, pour y permettre les annexes et extensions mesurées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Il s'agit d'habitation déjà existantes, et les règles choisies permettent d'assurer soit une extension mesurée (50 m² maximum), soit des annexes à une distance maîtrisée de l'habitation (à 20 m maximum). En ce sens, ces évolutions ne sont pas de nature à compromettre la pérennité des activités agricoles locales. Par ailleurs, les règles de réciprocité agricole continuent de s'appliquer.
Valorisation des richesses naturelles patrimoniales et paysagères en milieu naturel	La zone N1 correspond à une zone d'intérêt écologique et environnemental fort, « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». La seule évolution de règle édictée dans cette zone concerne la distance d'implantation des annexes (déjà autorisées par le règlement écrit) à 20 mètres maximum de l'habitation existante. Dans le PLU en vigueur, la distance

	d'implantation des annexes n'est en effet pas réglementée. Cette règle vient renforcer l'encadrement des annexes des habitations dans la zone, et participe ainsi à valoriser et protéger les milieux naturels.

En conclusion, les modifications apportées au règlement écrit sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Pazayac. Elles ne contrarient pas les objectifs fixés par le PADD, et dans une certaine mesure, elles contribuent à l'atteinte des objectifs (valorisation des habitations existantes en zones A et N et renforcement de l'encadrement des annexes en zones N1).

Compatibilité avec les documents de rang supérieur

En application de l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de SCOT intégrateur approuvé sur le territoire, le PLU de Pazayac doit être compatible avec les documents de rang supérieur.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine est entré en vigueur le 27 mars 2020. En raison de nouvelles dispositions législatives, le SRADDET doit évoluer pour renforcer ses objectifs de limitation de l'urbanisation et de préservation des terres agricoles et des forêts, fixer ses objectifs de développement des entrepôts logistiques, et ajuster ses objectifs de prévention et de gestion des déchets. Une première modification du SRADDET a ainsi été engagée le 13 décembre 2021 pour intégrer ces nouvelles dispositions.

Règle du SRADDET	**Analyse de la compatibilité**
RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes	En encadrant et/ou autorisant les extensions et annexes des habitations en zones A et N, les évolutions de règles ne contrarient pas cette règle.
RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes	*Non concerné*
RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	*Non concerné*
RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	En encadrant et/ou autorisant les extensions et annexes des habitations en zones A et N, les évolutions de règles ne contrarient pas cette règle.
RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	*Non concerné*
RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	*Non concerné*
RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	*Non concerné*
RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	*Non concerné*
RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	*Non concerné*
RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : – Par la préservation du foncier agricole	En zone agricole A, les évolutions de règles concernent uniquement les habitations existantes, pour y permettre les annexes et extensions mesurées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Il s'agit d'habitation déjà existantes, et les règles

– Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité	choisies permettent d'assurer soit une extension mesurée (50 m² maximum), soit des annexes à une distance maîtrisée de l'habitation (à 20 m maximum). En ce sens, ces évolutions ne sont pas de nature à compromettre la pérennité des activités agricoles locales. Par ailleurs, les règles de réciprocité agricole continuent de s'appliquer.
RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	*Non concerné*
RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	*Non concerné*
RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	*Non concerné*
RG14- Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	*Non concerné*
RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	*Non concerné*
RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	*Non concerné*
RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	*Non concerné*
RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	*Non concerné*
RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	*Non concerné*
RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	*Non concerné*
RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux	*Non concerné*
RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Les emprises au sol des extensions des habitations en zones A et N seront limitées. Les règles d'aspect ne seront en revanche pas modifiées. En l'état, les évolutions de règles ne contrarient pas l'application de la RG22.

RG23- Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses	*Non concerné*
RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	Le projet de modification simplifiée est concerné par la RG24. Une analyse a été réalisée dans le dossier d'examen au cas par cas joint au présent rapport. Les évolutions de règles concernent essentiellement les extensions et d'annexes en zones A et N, n'induisant aucune pression supplémentaire sur la ressource en eau, ou sur les réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. En édictant des dispositions limitant la superficie cumulée des extensions et des annexes, les évolutions de règles ne contribuent pas à l'augmentation des débits ruisselés, et ne viennent pas contrarier la gestion des eaux pluviales sur le territoire. Ainsi, les évolutions de règles ne contrarient pas l'application de la la RG24.
RG25- Les Schémas de Cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	*Non concerné*
RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers	*Non concerné*
RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	Les évolutions de règles ne contrarient pas l'application de la RG27.
RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	*Non concerné*
RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	*Non concerné*
RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	*Non concerné*
RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	*Non concerné*
RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat	*Non concerné*
RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en	Le projet de modification simplifiée est concerné par le point 1 de la RG33. Une analyse a été réalisée dans le dossier d'examen au cas par cas joint au présent rapport. <u>Concernant le SRCE :</u> La commune de Pazayac est interceptée par des corridors diffus et un réservoir de biodiversité associés à la sous-trame bocagère identifiée

ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (dorénavant intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires). Une grande partie des zones A et N de la commune est couverte par le corridor diffus, et dans une moindre mesure par le réservoir de biodiversité qui s'étend sur les prairies inondables au contact de la Vézère. C'est principalement la zone N1 qui est concernée par le réservoir de biodiversité du système bocager. Cette approche doit être considérée avec relativité, s'agissant de la Trame Verte et Bleue établie à l'échelle régionale. Ainsi, l'observation de la photographie satellite permet de montrer l'aspect assez relictuel du système bocager sur le territoire communal et le faible risque d'interception de haies aux abords des zones urbanisées de la commune. <u>Concernant la consommation de l'espace :</u> En encadrant les conditions de construction des extensions et des annexes (nombre, superficie cumulée, distance maximale d'implantation vis-à-vis de l'habitation) en zones A et N, la modification simplifiée impose donc une limitation du mitage au sein du corridor diffus et du réservoir de biodiversité associés au bocage. L'encadrement de la superficie maximale cumulée d'extension et d'annexes introduit par la modification simplifiée en zones A et N contribue à limiter la consommation d'espaces NAF, là où l'absence de règle dans le PLU actuel peut concourir à une consommation plus importante (restant toutefois modérée compte tenu du faible nombre d'habitations concernées : 4 habitations en zone A et 28 habitations en zone N). Les autres dispositions modifiées (suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains constructibles) ne visent pas à augmenter la superficie du territoire constructible. Elles ne contribuent donc pas à augmenter la consommation d'espaces NAF.
RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64	*Non concerné*

planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	
RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	*Non concerné*
RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés	*Non concerné*
RG37- Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	*Non concerné*
RG38- Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	*Non concerné*
RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	*Non concerné*
RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	*Non concerné*
RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	*Non concerné*

SDAGE, SAGE et PGRI

Le territoire est couvert par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, adopté le 10 mars 2022,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne (approuvé le 10 mars 2022).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vézère-Corrèze est en cours d'élaboration.

Les analyses environnementales réalisées dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas (voir annexe) estiment que le projet de modification simplifiée est sans effet sur le risque inondation, présente une incidence neutre sur les zones humides, et ne présente aucune incidence sur l'eau potables, les eaux pluviales et l'assainissement.

En l'état, le projet n'est pas de nature à compromettre les objectifs portés par le SDAGE et le PGRI.

Incidences prévisibles sur l'environnement

La présente procédure de modification simplifiée fait l'objet d'un examen au cas par cas.

Dans le dossier d'examen au cas par cas (voir formulaire et auto-évaluation en annexe du présent dossier), la personne publique responsable représentée par le Président de la Communauté de Communes conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. La MRAE est ensuite saisie pour un examen au cas par cas pour décider si la procédure doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

L'étude des incidences prévisibles de la procédure sur l'environnement réalisée par l'agence ECTARE apporte les conclusions suivantes : « Les incidences de ces évolutions ont été appréciées au regard des sensibilités du territoire. Il en ressort que la modification simplifiée présentera des incidences neutres sur l'ensemble des problématiques environnementales, comme le rappelle le tableau ci-après. »

Thématique	Sensibilités	Incidence de la procédure
Milieux naturels et biodiversité	Existence d'une sous-trame des milieux bocagers, d'aspect relictuel, notamment aux abords des secteurs construits.	Neutre à légèrement positive
Natura 2000	Présence de la Zone Spéciale de Conservation « La Vézère » non interceptée par les secteurs concernés par la modification simplifiée.	Neutre
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	81% du territoire communal sont couverts par un zonage A ou N, et seules 32 constructions peuvent prétendre à des extensions et annexes, avec introduction de règles de constructibilité, compte tenu des modifications apportées.	Neutre à légèrement positive
Zones humides	Le pré-inventaire des zones à dominante humide d'EPIDOR mentionne la probabilité de présence de zones humides dans les fonds de vallées, dont une grande partie est couverte par les dispositions du PPRi.	Neutre
Eau potable, eaux pluviales, assainissement	Existence de deux captages d'alimentation en eau potable disposant de périmètres de protection immédiate et rapprochée, n'interceptant pas les secteurs concernés par la modification simplifiée.	Neutre
Patrimoine bâti	Aucune protection au titre des paysages ou du patrimoine bâti.	Sans incidence
Sites et sols pollués, déchets	5 sites identifiés dans la Base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).	Sans incidence
Risques et nuisances	Le nord de la commune est couvert par un PPRi, sans interception des secteurs concernés par la modification simplifiée. Un risque d'onde de submersion en cas de rupture de barrage s'étend également en partie nord du	Neutre

	territoire, couvrant des surfaces urbanisées au-delà du périmètre du PPRi. Les coteaux au sud sont couverts par les OLD afin de prévenir les feux de forêt. La RD 6089 est couverte par un classement sonore des infrastructures de transport terrestre, avec affectation d'une bande de bruit de 30 à 100 m dans la traversée du territoire de Pazayac. Elle supporte un trafic important et elle est concernée par le risque TMD. Des canalisations de transport de gaz interceptent le nord du territoire et donnent lieu à des servitudes I3.	
Air, énergie, climat	Territoire couvert par un PCAET approuvé le 28 février 2022.	Sans incidence

ANNEXE

Dossier d'examen au cas par cas par la personne publique responsable

Le partenaire
de vos stratégies
environnementales
ECTARE

Communauté de Communes
Terrassonnais
Haut Périgord Noir

Modification simplifiée du PLU

Commune de Pazayac (24)

Demande d'examen au cas par cas

Référence : 2023-000183

Mars 2024

2, impasse Jean Chaptal
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
Tél. 05 55 18 91 60
E-mail : limousin@ectare.fr

www.cabinet-ectare.fr

SCOP ARL AU CAPITAL VARIABLE DE 90 576 euros
RCS TOULOUSE B 389 797 010
SIRET 38979701000052 NAF 7490B

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT N° 05 06 1734

I. PREAMBULE

Le Cabinet ECTARE a été missionné par la Communauté de Communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir (CCTHPN), dans le cadre d'un groupement avec Relief urbanisme, afin de constituer le dossier de demande d'examen au cas par cas en vue de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pazayac.

Le présent document rassemble le formulaire de saisine de l'Autorité environnementale ainsi que le document d'autoévaluation.

La procédure de modification simplifiée est engagée afin d'encadrer les annexes et extensions en zones A et N au titre du L.151-12 du CU et de mettre en cohérence le règlement écrit avec la législation en vigueur. L'ensemble des dispositions est décliné dans le rapport auquel la présente demande est jointe.

Sommaire

I. Préambule 2
II. Contexte réglementaire 3
III. Auto-évaluation concernant la modification simplifiée 14
1. Objectif et principe de la procédure 14
1.1. Dispositions en zone A 14
1.2. Dispositions en zone N1 16
1.3. Dispositions en zone N2 17
1.4. Suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains constructibles 19
2. Effets notables probables sur l'environnement 20
2.1. Milieux naturels et biodiversité 20
2.2. Natura 2000 25
2.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 27
2.4. Zones humides 28
2.5. Eau potable, eaux pluviales, assainissement 30
2.6. Paysage et patrimoine bâti 32
2.7. Sites et sols pollués, déchets 32
2.8. Risques et nuisances 32
2.9. Air, énergie, climat 37
3. Synthèse 37

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les éléments développés ci-après sont issus de l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

Dans un premier temps, le formulaire relatif à la demande d'avis conforme de l'Autorité environnementale pour les procédures concernant les PLU a été renseigné. Il est suivi d'un chapitre sur l'auto-évaluation.

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Ministère chargé de l'urbanisme	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté de communes du Terrassonnais Haut Périgord Noir
SIRET/SIREN
200041150
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
58 avenue Jean Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
M. Dominique BOUSQUET, Président
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
M. Stéphane MALO, Responsable du Pôle Aménagement
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
smalo@ccthpn.fr

1

2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de Pazayac
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU approuvé le 1er mars 2012
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Pazayac
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Ensemble du territoire communal, et notamment les zones A et N

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒ Oui ☐ Non Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020 SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, adopté le 10 mars 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☐ Oui ☒ Non Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
Pour information : SCoT du Périgord Noir, en cours d'élaboration
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SAGE Vézère-Corrèze (élaboration) PGRI Adour-Garonne (approuvé le 10 mars 2022) PCAET Terrassonnais Haut Périgord Noir (approuvé le 28 février 2022)
3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐ Oui ☐ Non Si oui, préciser la date de l'actualisation
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐ Oui ☐ Non Si oui, préciser la date de l'actualisation

2

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale □ Oui □ Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Modification simplifiée
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
850 habitants (INSEE, 2020)
4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	684			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	109,13	15,95%	109,13	15,95%
zones 1 AU	4,57	0,67%	4,57	0,67%
zones 2 AU	14,5	2,12%	14,5	2,12%
zones A	320,6	46,87%	320,6	46,87%
zones N	235,2	34,39%	235,2	34,39%
Total	684	100%	684	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
Maitrise du développement résidentiel : objectif de 5 à 10 logements neufs par an
4.3 Caractéristiques de la procédure
4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure
Autoriser les annexes et extensions en zones A et N au titre de l'article L.151-12 du CU (majoration des possibilités de construire ne devant pas dépasser 20%)

3

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions x Oui □ Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
Annexes et extension des habitations existantes ou autorisées en zone A dans la limite de 50 m² cumulés Annexes des habitations existantes ou autorisées en zone N2 dans la limité de 50 m² cumulés
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ulra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? □ Oui x Non Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs □ Oui x Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
4.3.4 La procédure a pour objet : - de créer un espace boisé classé □ Oui x Non Si oui, préciser la localisation et la superficie - de déclasser un espace boisé classé ☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser la localisation et la superficie
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers □ Oui x Non Si oui, préciser la localisation et les superficies - de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier □ Oui x Non Si oui, préciser la localisation et les superficies
- de créer de nouvelles protections environnementales □ Oui x Non Si oui, préciser les protections et leurs superficies
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐ Oui ☒ Non Si oui, préciser les protections et leurs superficies
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : □ Oui □ Non Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

4

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : □ Oui □ Non Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales □ Oui ☒ Non Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		x	
Les dispositions de la loi littoral		x	
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	x		ZSC « La Vézère » (FR7200668)
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		x	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement		x	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	x		PPR inondation de la Vézère
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection		x	

5

de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		x	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		x	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		x	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	x		Pré-inventaire des zones à dominante humide du bassin de la Dordogne établi par EPIDOR (voir carte page 28)
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	x		TVB à l'échelle régionale intégrée au SRADDET (corridor et réservoir des systèmes bocagers)
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	x		ZNIEFF de type II « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		x	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code		x	
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier		x	
Autre protection		x	

6

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		x	
Les dispositions de la loi littoral		x	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	x		Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vézère
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement		x	
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		x	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		x	
Autre protection		x	
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	x		ZSC « La Vézère » (FR7200668) couvrant le cours de la rivière et les plaines agricoles inondables en partie nord de la commune
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		x	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement		x	

7

D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		x	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		x	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		x	
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	x		Fonds de vallées couverts par le pré-inventaire des zones à dominante humide d'EPIDOR (suspicions de zones humides, cf. carte page 28)
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	x		Corridor et réservoir de la sous-trame des systèmes bocagers définie par la TVB du SRADDET (cf. cartes page 20 et suivantes)
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	x		ZNIEFF de type II « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » couvrant le cours de la rivière et ses abords côté Corrèze (limite nord)
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		x	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code		x	
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévu à l'article L. 141-1 du code forestier		x	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		x	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		x	
Autre protection		x	

8

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?
□ Oui ☒ Non Si oui, précisez :

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
Mai 2024
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
CDPENAF
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique □ Oui ☒ Non
- participation du public par voie électronique ☐ Oui ☒ Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures □ Oui ☒ Non Si oui, préciser lesquelles
- autre, préciser les modalités
Mise à disposition du public pendant 1 mois

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	□

9

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent PLU disponible sur le site : https://pazayac.com/urbanisme/plu.html

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒ (personne publique responsable)			
Fait à	Pazayac	le,	25/03/2024
Nom		Prénom	Qualité
	BOUSQUET	Dominique	Président de la CCTHPN
Signature			

III. AUTO-EVALUATION CONCERNANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent chapitre est établi en s'appuyant sur la démarche décrite à l'annexe 5 de l'arrêté du 26 avril 2022, et notamment dans sa rubrique 6 relative à l'auto-évaluation. Ainsi, l'analyse des incidences potentielles de la modification simplifiée du PLU de Pazayac a porté sur les éléments pertinents, au regard des évolutions induites par la procédure.

1. OBJECTIF ET PRINCIPE DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée du PLU de Pazayac a pour but de faire évoluer le règlement écrit afin d'homogénéiser et d'encadrer les dispositions constructives relatives aux annexes et extensions en zones A et N, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Actuellement, les annexes et extensions sont partiellement autorisées en zones A et N.

1.1. DISPOSITIONS EN ZONE A

En zone A, les dispositions actuelles et projetées sont les suivantes :

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[...] 4/ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (...) 5/ Les **annexes** des constructions autorisées dans la zone. [...]	[...] 5/ Les **annexes** des constructions autorisées dans la zone, ainsi que **les annexes des habitations** limitées au total à 2 annexes maximum hors piscine. 6/ Les **extensions mesurées des habitations** existantes ou autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. [...]

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé	Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de **20 mètres** de l'habitation.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé	Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité à **2 annexes**, et peuvent représenter **50 m² cumulés maximum** d'emprise au sol au total. Les **extensions** des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (1er mars 2012) ou nouvelles sont limitées à un cumul de **50 m² d'emprise au sol maximum**, toutes extensions confondues. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres.	La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder **4 mètres.**

Par conséquent, la modification simplifiée vise à étendre l'autorisation de construction aux annexes des habitations existantes, ainsi qu'aux extensions mesurées des habitations, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Elle fixe le nombre d'annexes autorisées à 2, limite la superficie cumulée d'extension ou d'annexes à 50 m², et la distance d'implantation des annexes à 20 m de l'habitation, tandis que le règlement actuel ne limite pas le nombre, la superficie, ni la distance.

En outre, elle introduit une hauteur maximale pour les annexes, réduite à 4 m au lieu de 7 m selon les dispositions actuelles.

1.2. DISPOSITIONS EN ZONE N1

En zone N1, les dispositions actuelles et projetées sont les suivantes :

Article N1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.	
	3) Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées à une distance maximum de **20 mètres** de l'habitation.

Article N1 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé	**Rappel de la règle déjà existante à l'article N1 2 :** L'extension cumulée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 100 m² d'emprise au sol. Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone ne pourront pas excéder 20 m² d'emprise au sol.

Par conséquent, la modification simplifiée introduit en zone N1 une règle de distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation.

1.3. DISPOSITIONS EN ZONE N2

En zone N2, les dispositions actuelles et projetées sont les suivantes :

Article N2 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
[...] 2/ La restauration, **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation**, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : **L'extension cumulée** à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser : **40 % de l'emprise au sol** [...] 10 / **Dans les secteurs N2y les constructions peuvent être autorisées** 13 / **Dans les secteurs N2hy** Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone - **les bâtiments annexes liés aux constructions** ou installations autorisées dans la zone - (...)	2/ La restauration, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension : L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser : 40 % de l'emprise au sol 3/ **Les annexes** des habitations existantes ou créées à la date d'approbation du PLU sont autorisées (2 annexes hors piscine maximum au total). [...]

Article N2 8 – Implantation des constructions à caractère agricole les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le titre de l'article est modifié comme suit : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Article N2 8 – Implantation des constructions à caractère agricole les unes par rapport aux autres sur une même propriété 1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.	**Article N2 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** 1) Constructions à caractère agricole : La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. 2) Annexes des constructions à usage d'habitation : Les annexes des constructions existantes ou autorisées à usage d'habitation seront implantées **à une distance maximum de 20 mètres** de l'habitation. 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Article N2 9 – Emprise au sol des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Non réglementé Secteur N2hy L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.	Rappel de la règle déjà existante à l'article N2 2 : Les extensions cumulées des habitations ne pourront pas excéder 40 % de l'emprise au sol supplémentaire. Le nombre total d'annexes des constructions d'habitation est limité **à 2 annexes**, et peuvent représenter **50 m² cumulés maximum** d'emprise au sol au total. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines. De plus, dans le secteur N2hy : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article N2 10 - Hauteur maximale des constructions

Règles du PLU approuvé	Evolution de la règle retenue
Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. Secteur N2hy : Non réglementé.	Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder **4 mètres.** Secteur N2hy : Non réglementé

Par conséquent, la modification simplifiée vise à autoriser les annexes des habitations en zone N2, dans la limite de 2 annexes et de 50 m² maximum de superficie cumulée, distantes de 20 m au maximum de l'habitation, et présentant une hauteur maximale de 4 m.

1.4. SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la version en vigueur du PLU, les coefficients d'occupation du sol ne sont pas réglementés dans les zones A, N1 et N2, mais fixés à des valeurs spécifiques dans certaines zones urbanisées et à urbaniser :

- 0,4 en zone 1AU,
- 0,40 en zone UB,
- 0,15 en zone UC.

Par ailleurs, une superficie minimale des terrains constructibles est définie dans certaines zones (UB, UC, UY, 1AU, …).

La modification simplifiée du PLU mofdifie les articles 5 et 14 de chaque zone comme suit : « Non réglementé », afin de ne pas contraindre la constructibilité des terrains. Elle permet ainsi la mise en conformité du PLU avec les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, dans le sens d'une densification du tissu bâti.

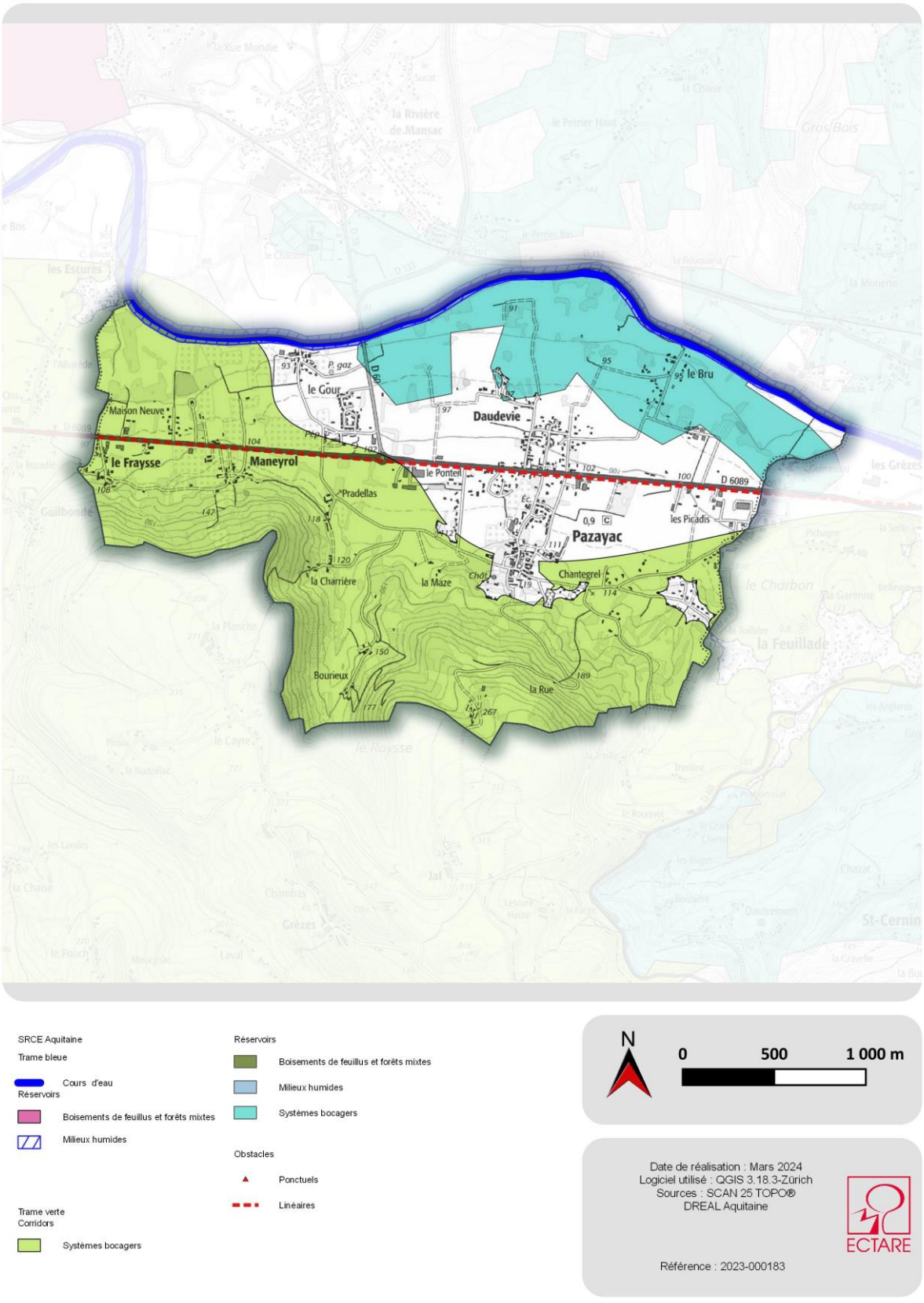
2. EFFETS NOTABLES PROBABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

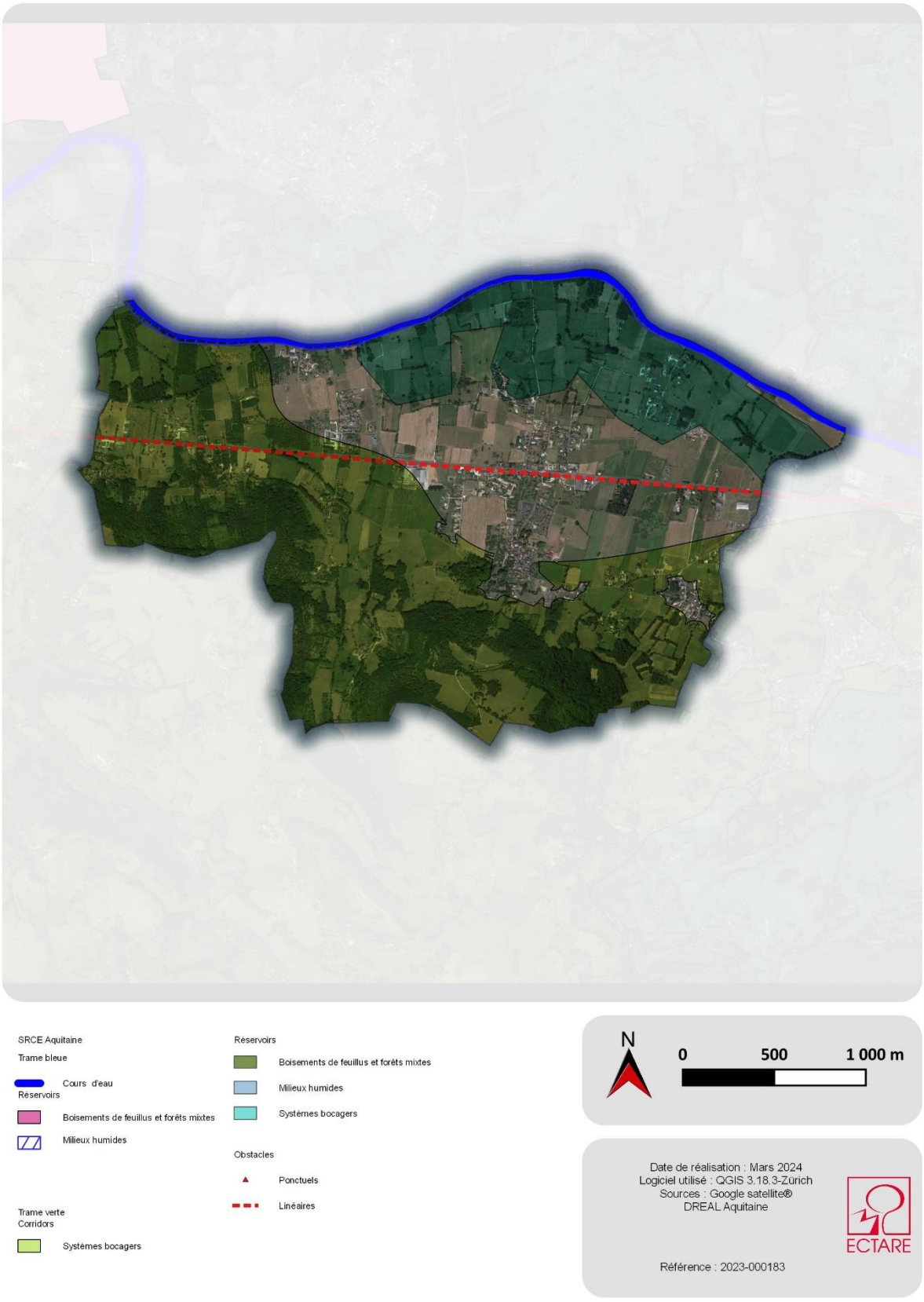
La commune de Pazayac est interceptée par des corridors diffus et un réservoir de biodiversité associés à la sous-trame bocagère identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (dorénavant intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires).

Une grande partie des zones A et N de la commune est couverte par le corridor diffus, et dans une moindre mesure par le réservoir de biodiversité qui s'étend sur les prairies inondables au contact de la Vézère. C'est principalement la zone N1 qui est concernée par le réservoir de biodiversité du système bocager.

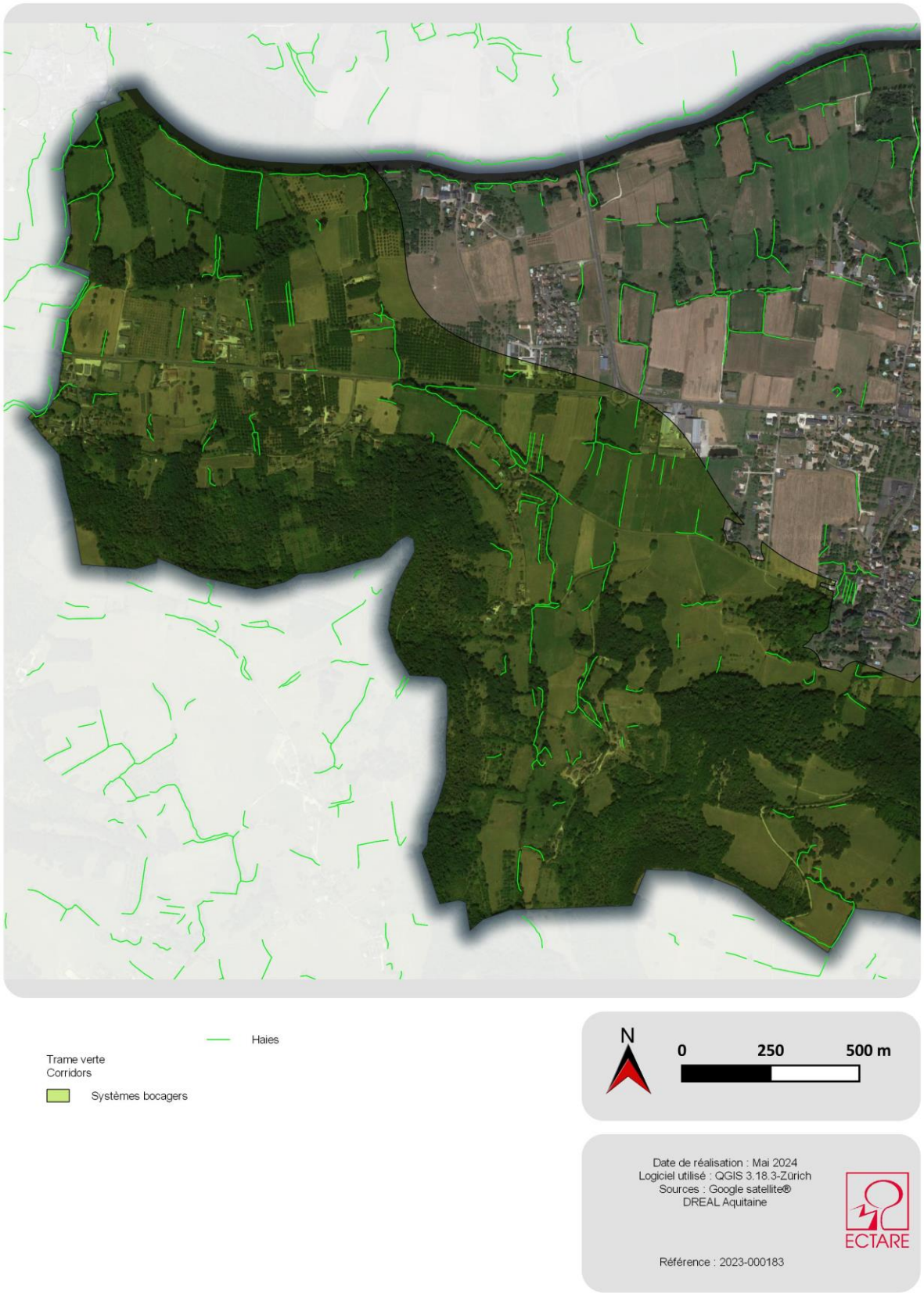
Cette approche doit être considérée avec relativité, s'agissant de la Trame Verte et Bleue établie à l'échelle régionale. Ainsi, l'observation de la photographie satellite permet de montrer l'aspect assez relictuel du système bocager sur le territoire communal et le faible risque d'interception de haies aux abords des zones urbanisées de la commune.



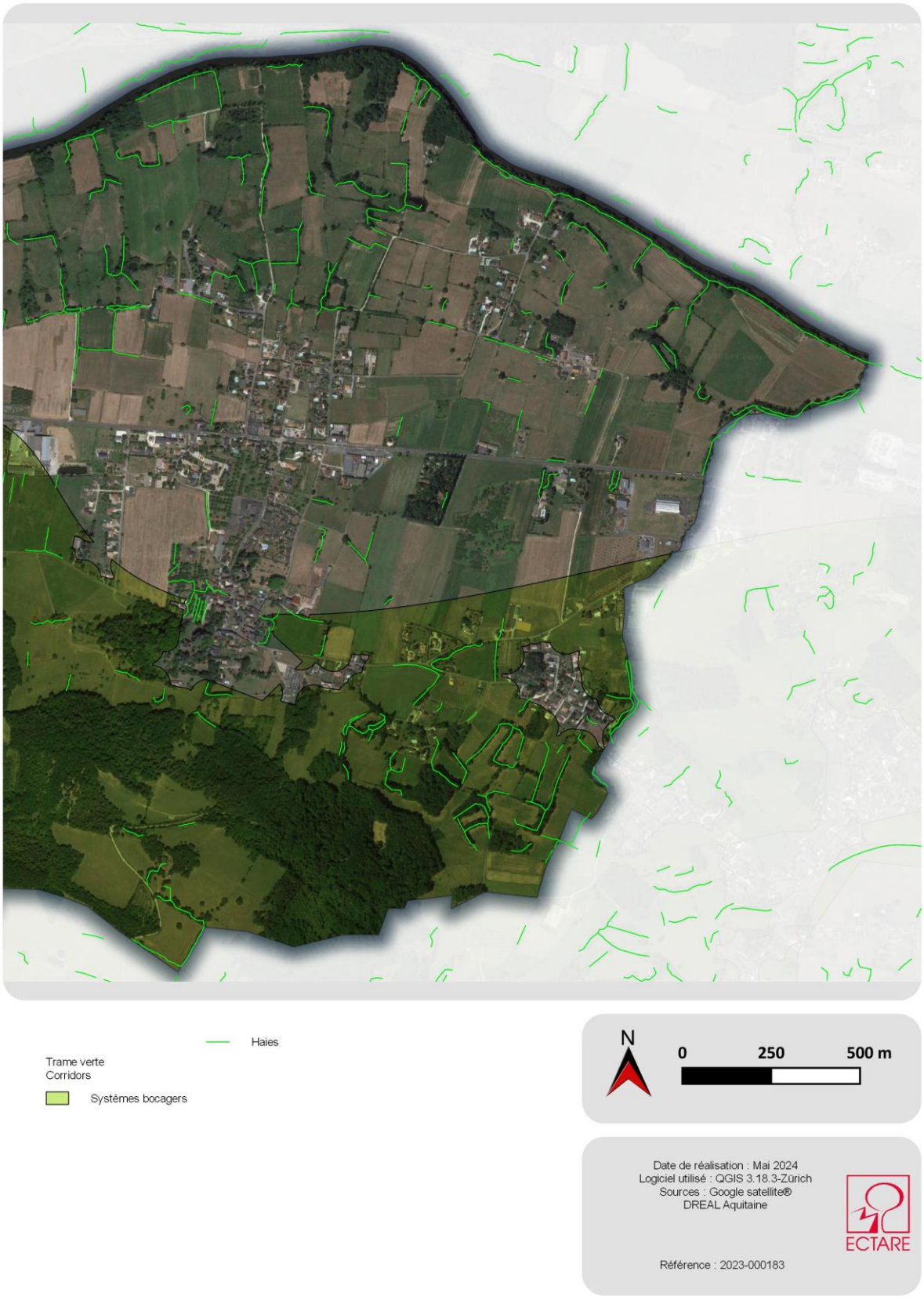
Carte de la Trame Verte et Bleue du SRCE Aquitaine



Carte de la Trame Verte et Bleue du SRCE Aquitaine (fond photo satellite)



Cartographie des linéaires de haie (partie ouest de la commune)



Cartographie des linéaires de haie (partie est de la commune)

En encadrant les conditions de construction des extensions et des annexes (nombre, superficie cumulée, distance maximale d'implantation vis-à-vis de l'habitation) en zones A et N, la modification simplifiée impose donc une limitation du mitage au sein du corridor diffus et du réservoir de biodiversité associés au bocage.

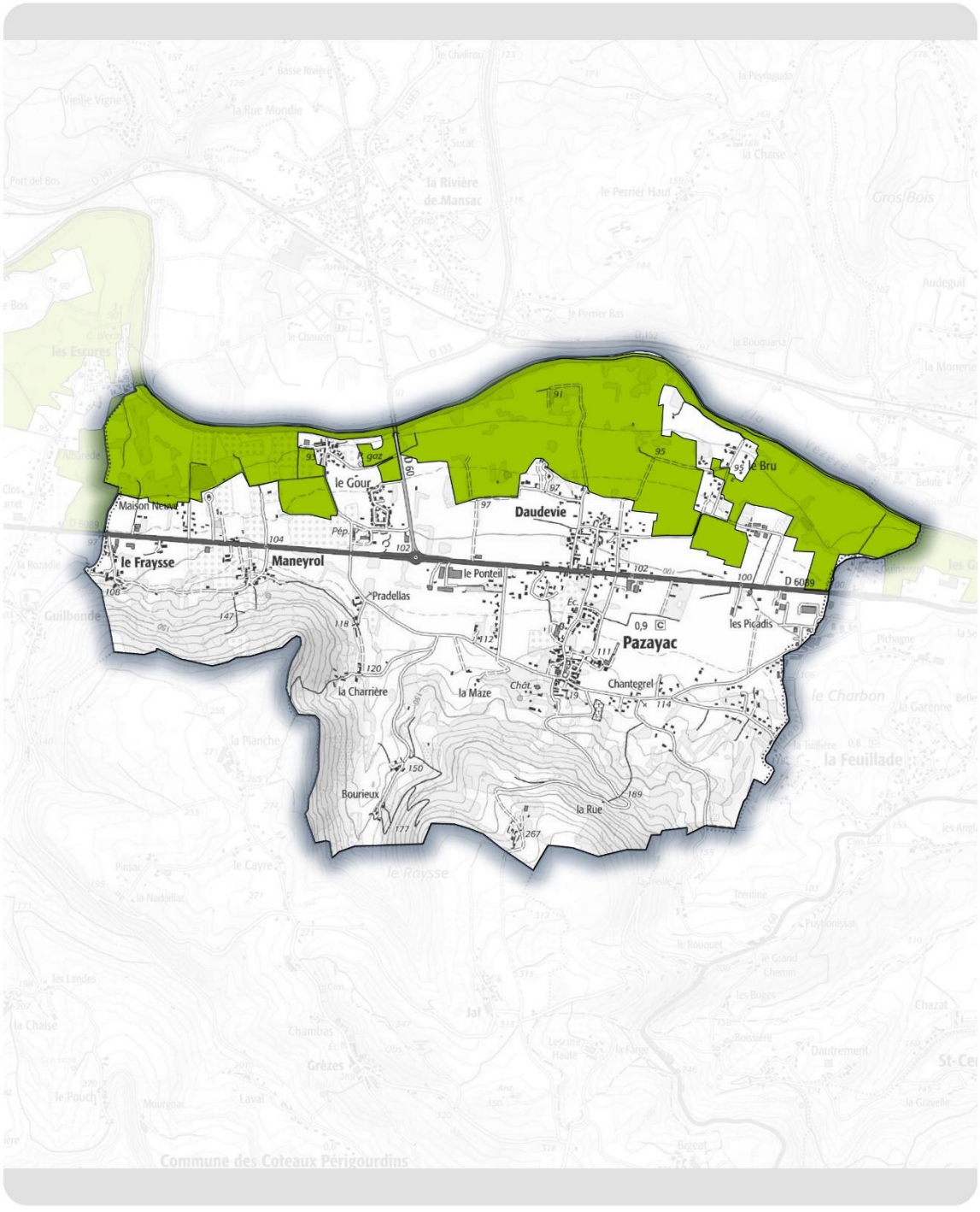
L'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité peut donc être considérée comme neutre à légèrement positive.

2.2. NATURA 2000

La commune de Pazayac est concernée par la Zone Spéciale de Conservation « FR7200668 - La Vézère » inscrite au réseau Natura 2000, qui couvre le cours de la rivière ainsi que les plaines agricoles inondables en partie nord de la commune.

Aucune habitation de la zone A ou N susceptible de bénéficier des dispositions modifiées par la procédure n'est située en zone Natura 2000. Par conséquent, le projet n'induit aucune évolution des milieux d'intérêt visés. En outre, les dispositions modifiées concernent des extensions et annexes d'habitations, avec l'introduction de mesures d'encadrement de la constructibilité, sans générer de flux supplémentaires vers le milieu.

Le projet de modification simplifiée est donc sans effet sur les intérêts visés par Natura 2000.



Carte du site Natura 2000 « la Vézère » (FR7200668) au droit de la commune de Pazayac

2.3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune de Pazayac apparaît modérément urbanisée et 81% de son territoire est couvert par un zonage A ou N. La modification simplifiée ne fait aucunement évoluer le règlement graphique et ne contribue donc pas, dans l'absolu, à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Superficie totale (en hectares)	684			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	109,13	15,95%	109,13	15,95%
zones 1 AU	4,57	0,67%	4,57	0,67%
zones 2 AU	14,5	2,12%	14,5	2,12%
zones A	320,6	46,87%	320,6	46,87%
zones N	235,2	34,39%	235,2	34,39%
Total	684	100%	684	100%

Extrait du formulaire d'examen au cas par cas

L'encadrement de la superficie maximale cumulée d'extension et d'annexes introduit par la modification simplifiée en zones A et N contribue à limiter la consommation d'espaces NAF, là où l'absence de règle dans le PLU actuel peut concourir à une consommation plus importante (restant toutefois modérée compte tenu du faible nombre d'habitations concernées : 4 habitations en zone A et 28 habitations en zone N).

Les autres dispositions modifiées (suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains constructibles) ne visent pas à augmenter la superficie du territoire constructible. Elles ne contribuent donc pas à augmenter la consommation d'espaces NAF.

Par conséquent, l'incidence de la modification simplifiée sur la consommation d'espaces NAF apparaît neutre, voire légèrement positive si on considère les règles qui encadreront désormais la constructibilité des annexes et extensions.

2.4. ZONES HUMIDES

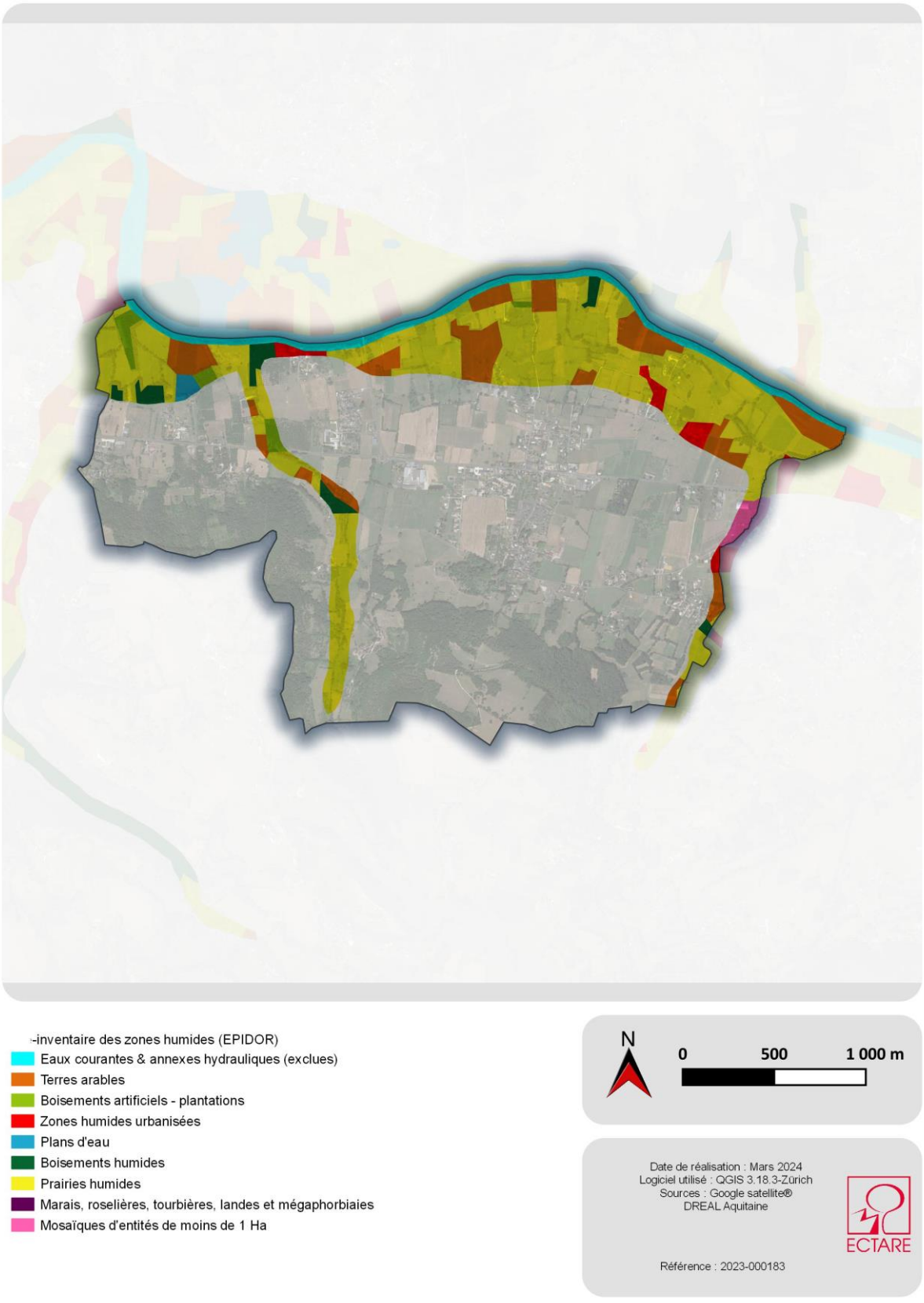
La commune de Pazayac est couverte par le pré-inventaire des zones à dominante humide du bassin de la Dordogne, établi par EPIDOR en 2015. Il s'agit d'une cartographie mentionnant, en fonction de la topographie, de l'existence d'un réseau hydrographique et de la typologie d'occupation des sols, la probabilité de présence de zones humides sur le territoire. Elle renseigne donc sur la possible existence de zones humides mais n'apporte pas de garantie de leur présence, ou inversement de leur absence au droit des zones non couvertes.

Sur le territoire de Pazayac, le fond de vallée inondable de la Vézère et le fond des vallées latérales sont susceptibles d'abriter des prairies humides. La majeure partie des terrains concernés correspond à la zone N1i en bordure nord de la commune, au contact de la Vézère, mais la zone A est également couverte en partie nord de la commune et dans les fonds de vallées transversales. Quelques terrains identifiés en zones N1 et N2 sont également recoupés.

Dans l'absolu, la modification simplifiée n'a pas vocation à élargir la capacité constructive en zones A et N : les extensions et annexes sont déjà autorisées partiellement dans le règlement écrit. Le projet de modification simplifiée étend l'autorisation de construction aux annexes des habitations existantes, ainsi qu'aux extensions mesurées des habitations dans les zones A et N2, mais il contraint la constructibilité en termes de nombre d'annexes, de superficie cumulée et de distance vis-à-vis des habitations.

Le nombre de bâtiments, compte tenu des modifications apportées, est estimé à 4 en zone A et 28 en zone N2, Si on se concentre sur les zones A et N interceptées par la cartographie des zones humides probables, le nombre de bâtiments concernés se réduit à 2 (secteur Pradellas / la Charrière). On rappellera en outre que la zone N1i est soumises aux dispositions du PPRi qui réglemente ou interdit la construction dans la zone inondable de la Vézère.

Par conséquent, l'incidence de la modification simplifiée sur les zones humides apparaît neutre.



Carte des zones à dominante humides du bassin de la Dordogne d'EPIDOR

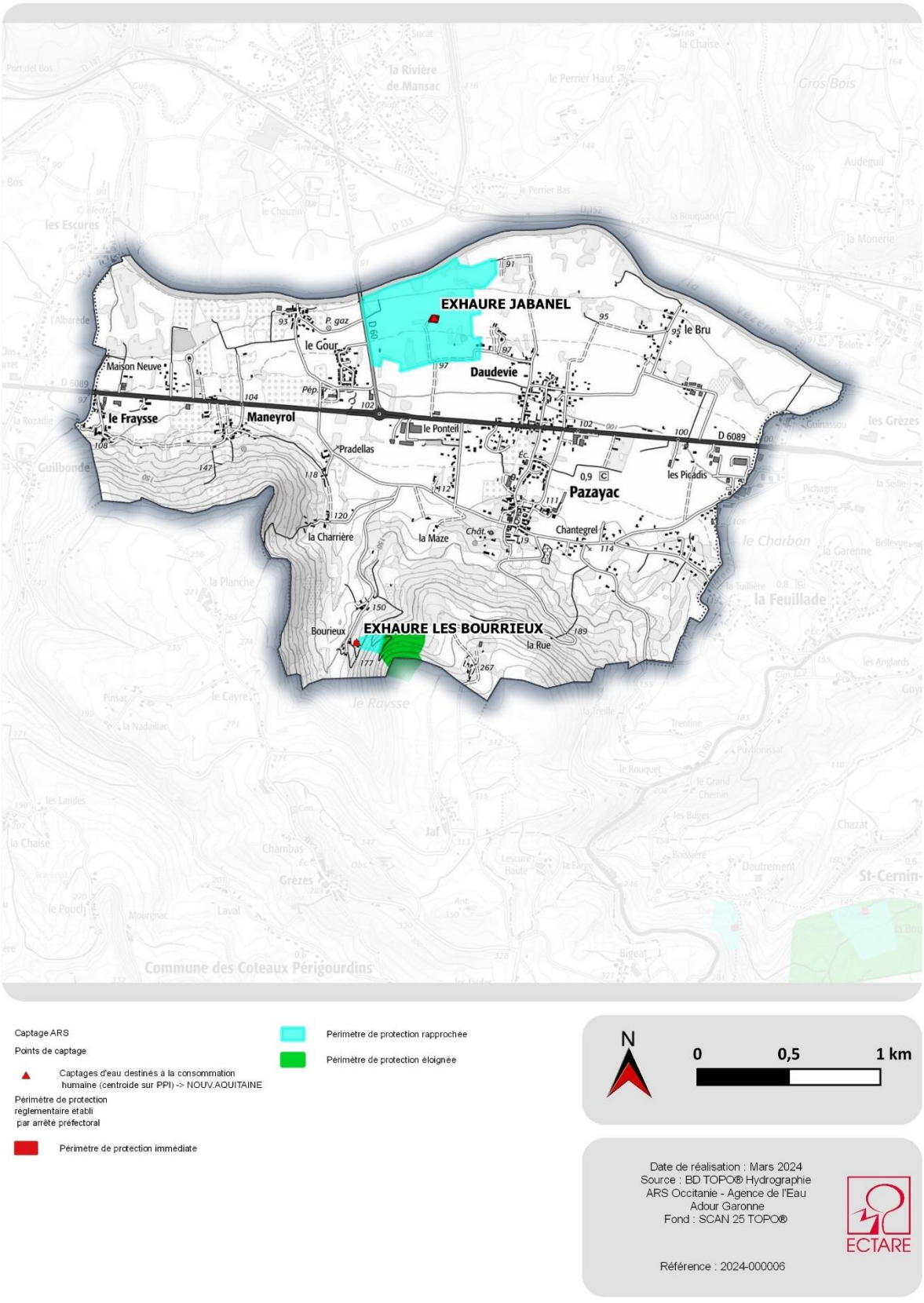
2.5. EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES, ASSAINISSEMENT

La commune de Pazayac est concernée par deux captages d'alimentation en eau potable (Les Bourrieux et Jabanel) disposant de périmètres de protection immédiate et rapprochée. Aucune construction pouvant prétendre aux extensions et annexes autorisées par la modification simplifiée n'est incluse ou ne vient intercepter ces périmètres, compte tenu des dispositions indiquées par le règlement écrit projeté (distance maximale aux habitations).

Par ailleurs, s'agissant d'extensions et d'annexes, aucune pression supplémentaire n'est induite par le projet de modification simplifiée sur la ressource en eau ou sur les réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement.

Enfin, en édictant des dispositions limitant la superficie cumulée des extensions et des annexes, la modification simplifiée ne contribue pas à l'augmentation des débits ruisselés, et ne vient pas contrarier la gestion des eaux pluviales sur le territoire.

La modification simplifiée ne présente donc aucune incidence sur l'eau potable, les eaux pluviales et l'assainissement.



Carte des captages et périmètres de protection

2.6. PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

La commune de Pazayac n'est concernée par aucune protection particulière au titre des paysages ou du patrimoine bâti. La modification simplifiée est donc sans effet sur cette problématique.

2.7. SITES ET SOLS POLLUES, DECHETS

5 sites sont identifiés dans la Base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS), pour la commune de Pazayac.

La modification simplifiée a vocation à encadrer les extensions et annexes d'habitations ; elle est donc sans effet sur les problématiques des sites et sols pollués et des déchets.

2.8. RISQUES ET NUISANCES

La commune de Pazayac est couverte, dans sa partie nord, par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vézère qui distingue deux zones (bleue et rouge) induisant des prescriptions constructives d'une part, et des interdictions d'autre part. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et ses dispositions réglementaires s'imposent aux conditions d'affectation des sols et aux constructions.

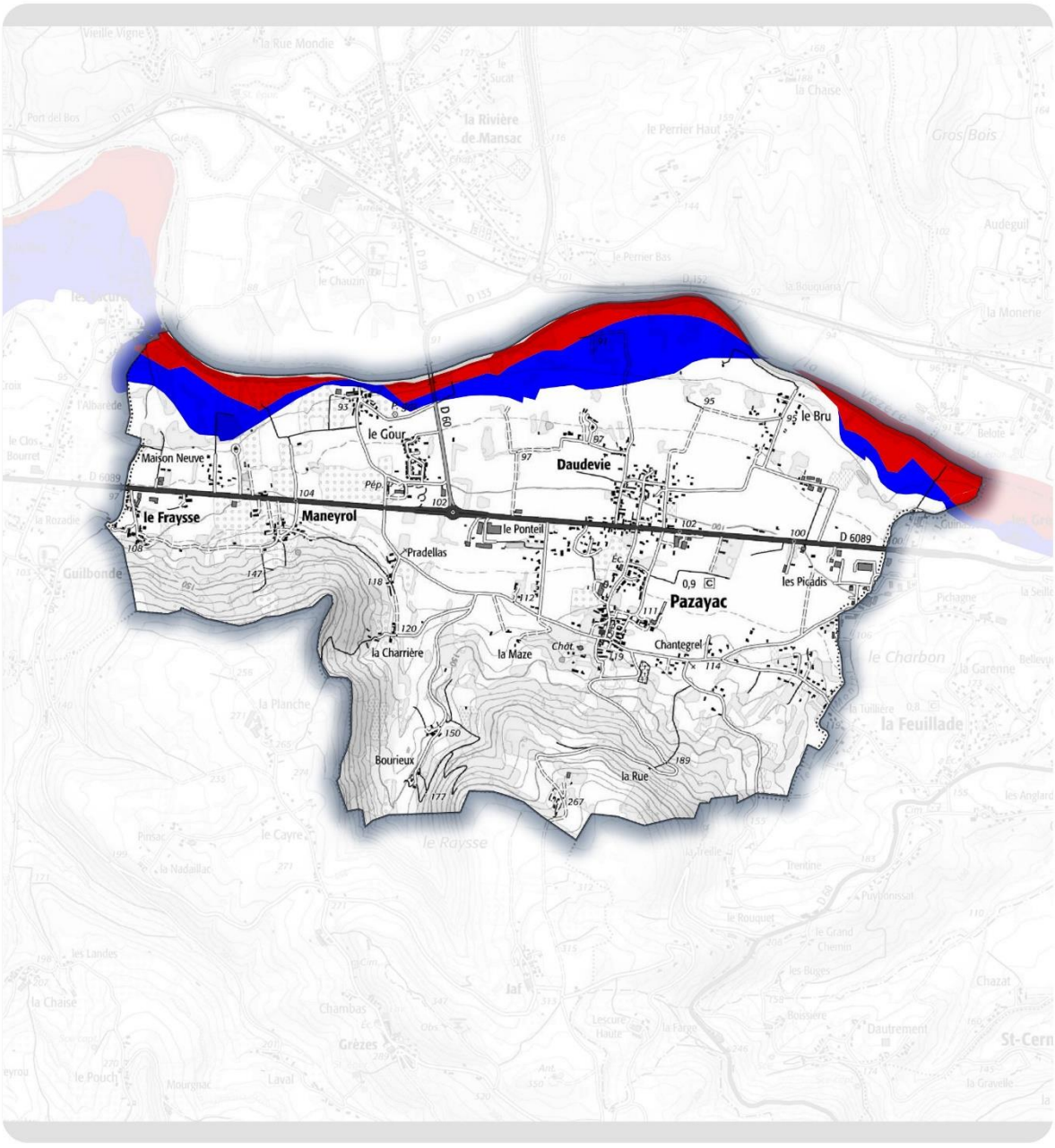
En outre, aucune habitation pouvant prétendre à des extensions et annexes compte tenu des modifications apportées ne se situe en zone N1i correspondant au territoire de Pazayac couvert par les zones bleues et rouges du PPRi.

La commune est également concernée par le risque d'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Monceaux-la-Virolle, donnant lieu à l'établissement d'un Plan Particulier d'Intervention. Une bande nord du territoire communal, à proximité de la Vézère, est concernée au-delà des secteurs soumis au risque d'inondation naturelle. La modification simplifiée a pour but de réglementer les extensions et annexes d'habitations, sans effet sur l'exposition des populations au risque d'onde de submersion.

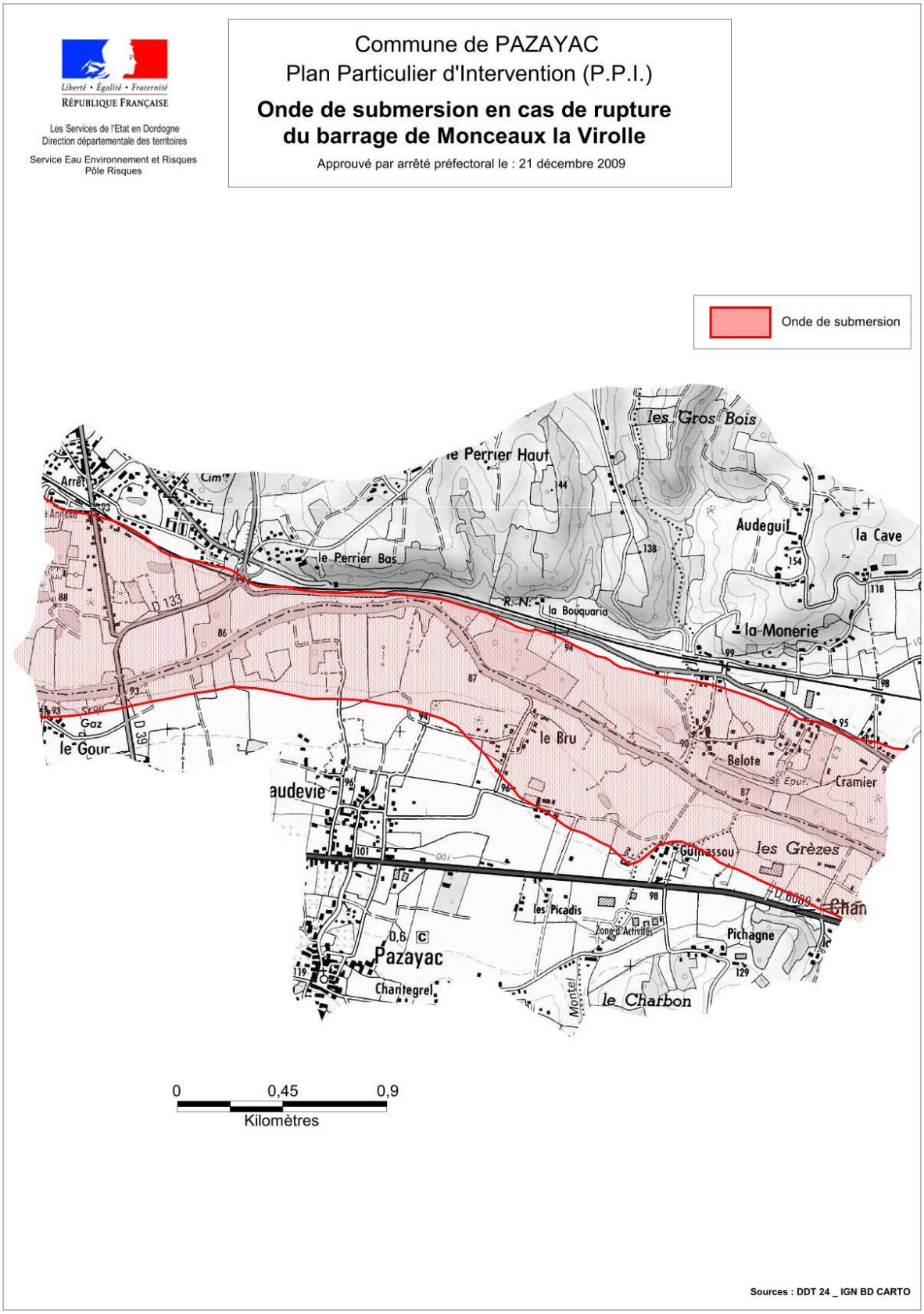
Par conséquent, le projet de modification simplifiée est sans effet sur le risque inondation.

Le risque de feu de forêt est identifié sur la commune de Pazayac et donne lieu à un zonage informatif des obligations légales de débroussaillement (OLD), sans entraîner de servitude d'utilité publique. Les coteaux sud de la vallée de la Vézère sont concernés par ce zonage. Au regard de la modification simplifiée, les secteurs pouvant prétendre aux extensions et annexes autorisées par la modification simplifiée et couverts par les OLD sont : Le Fraysse, Pradellas, la Charrière, Bourieux, la Maze et le château au sud du bourg.

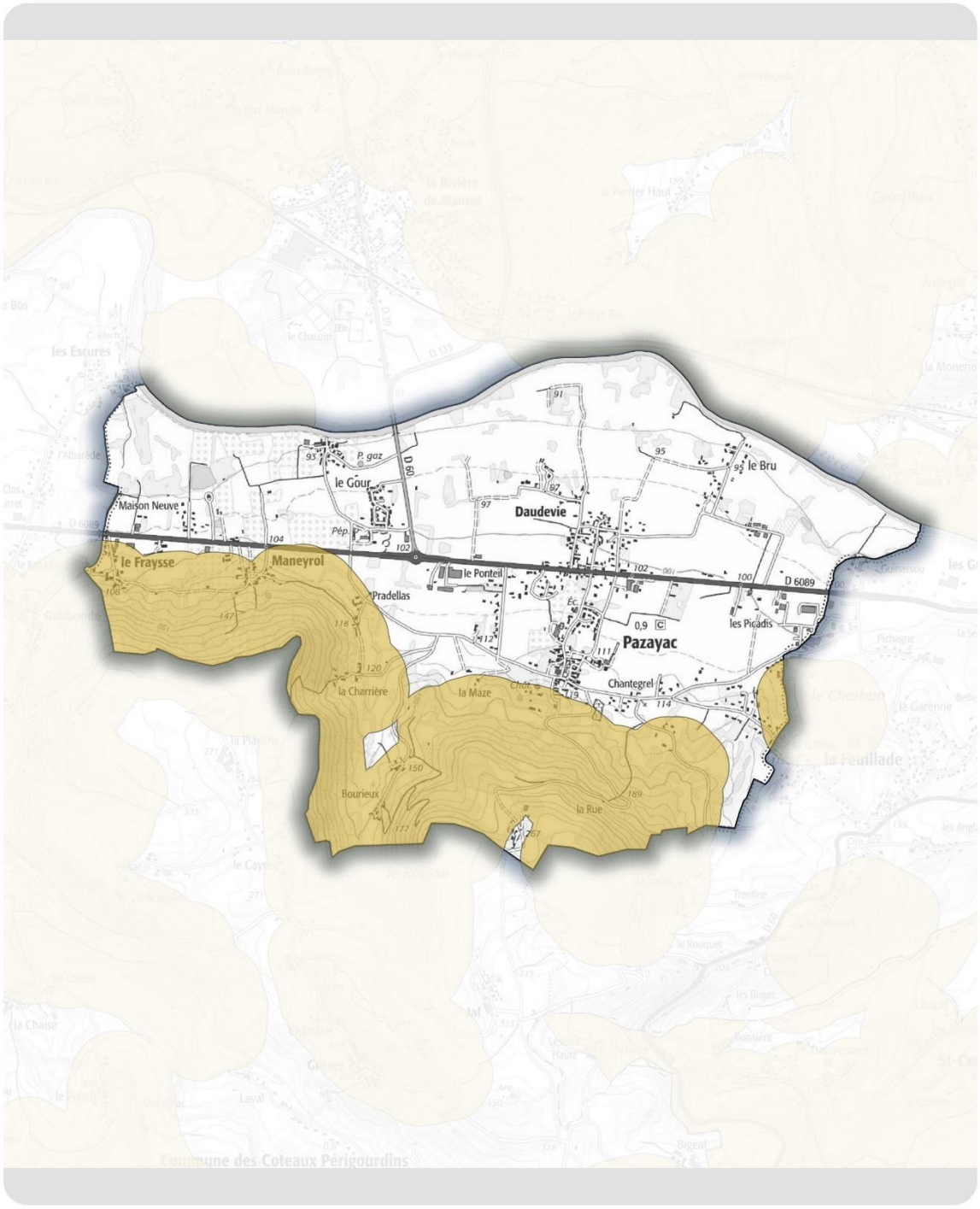
Les règles, notamment de distance aux habitations, établies par la modification simplifiée, permettent de restreindre le périmètre des OLD et de limiter le risque de feu de forêt.



Carte du zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation



Cartographie de l'onde de submersion en cas de rupture de barrage (source : DDT 24)



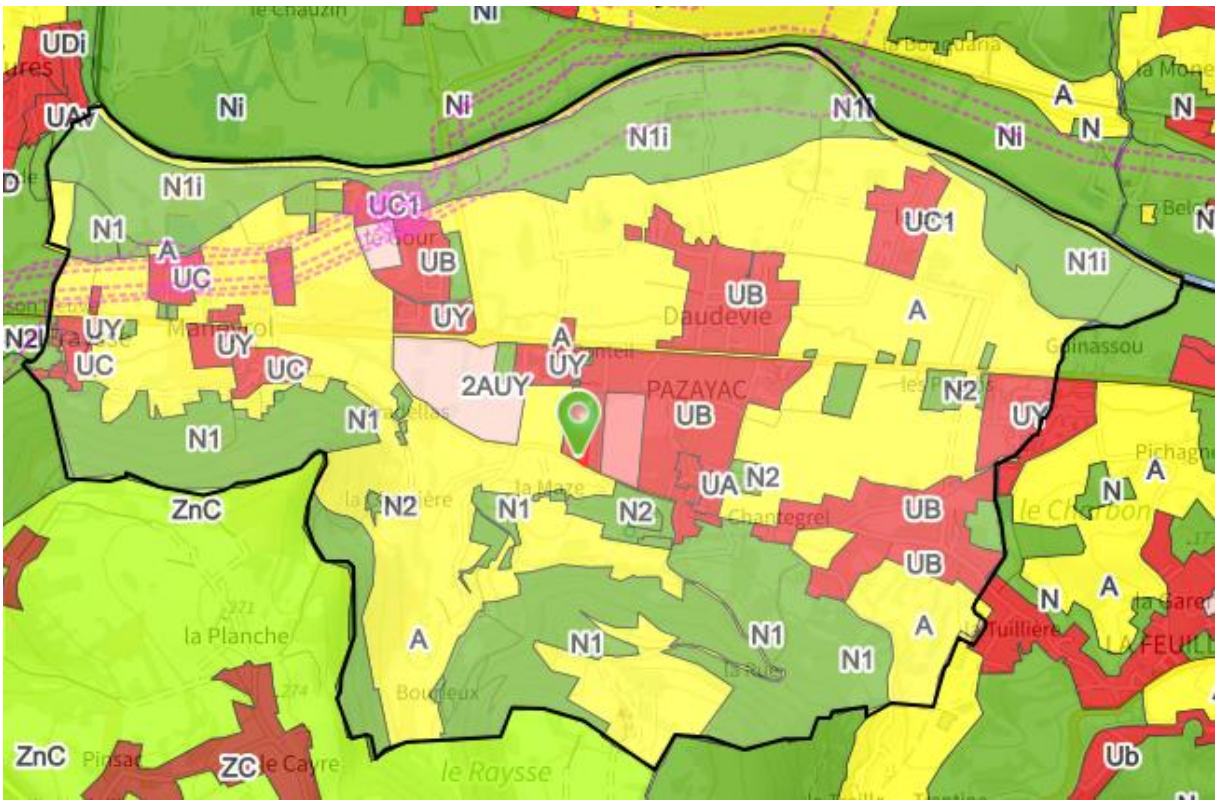
Carte du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement

Par ailleurs, la commune est traversée d'est en ouest par la RD 6089, identifiée comme route à grande circulation au sens de l'article L. 110-3 du code de la route, et concernée par un classement sonore des infrastructures de transports terrestres conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement, en catégorie 3 hors agglomération (bande de bruit de 100 m) et en catégorie 4 dans la traversée de Daudevie (bande de 30 m). 19 constructions situées en zone A ou N2 peuvent prétendre à la construction d'extension ou d'annexe au droit des zones affectées par le bruit de la RD 6089. S'agissant d'annexe ou d'extension sans construction nouvelle à vocation résidentielle, les restrictions liées au classement sonore de la RD 6089 sont sans effet.

Par conséquent, le projet de modification simplifiée n'interfère pas avec les restrictions liées au classement sonore de la RD 6089.

Enfin, le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) est présent sur la commune au travers :

- De la route D 6089,
- Des canalisations de transport de gaz interceptant le nord du territoire et donnant lieu à des servitudes I3 indiquées sur le plan des servitudes du PLU.



Localisation des servitudes I3 (traits discontinus roses) sur le territoire de Pazayac (hors échelle, source : Géoportail de l'urbanisme)

Le risque TMD concerne donc quelques secteurs pouvant prétendre à des extensions et annexes compte tenu des modifications apportées, en rive de la RD 6089, mais aucune zone n'est affectée par les servitudes de transport de gaz.

La modification simplifiée n'aura pas pour effet d'augmenter la population exposée au risque TMD. L'incidence est donc neutre à cet égard.

2.9. AIR, ENERGIE, CLIMAT

La modification simplifiée a vocation à encadrer les extensions et annexes d'habitations et n'influe pas sur les questions relatives aux émissions polluantes (pas de flux supplémentaires par rapport aux dispositions en vigueur à ce jour) ni à l'exposition des populations aux polluants. Les dispositions modifiées ne sont pas de nature à augmenter les flux de personnes et de biens, et n'ont donc pas d'impact sur la consommation énergétique.

Vis-à-vis du secteur résidentiel, le PCAET du Terrassonnais Haut Périgord Noir vise la rénovation des logements pour limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux passoires thermiques (51% des logements du territoire intercommunal ont été construits avant 1970). La modification réglemente les conditions de construction des annexes et extensions des habitations existantes, sans interagir avec l'efficacité thermique des constructions actuelles.

L'incidence sur l'air, l'énergie et le climat peut donc être considérée comme neutre.

3. SYNTHESE

La modification simplifiée, objet de la présente évaluation, a pour objectif d'étendre l'autorisation de construction aux annexes des habitations existantes dans les zones A et N2, ainsi qu'aux extensions des habitations en zone A, tout en encadrant les dispositions constructives en termes de superficie, de nombre et de distance aux habitations. Elle supprime également la notion de coefficient d'occupation des sols afin de se conformer aux dispositions de la loi ALUR et permettre la densification du tissu bâti.

Les incidences de ces évolutions ont été appréciées au regard des sensibilités du territoire. Il en ressort que la modification simplifiée présentera des incidences neutres sur l'ensemble des problématiques environnementales, comme le rappelle le tableau ci-après.

Thématique	Sensibilités	Incidence de la procédure
Milieux naturels et biodiversité	Existence d'une sous-trame des milieux bocagers, d'aspect relictuel, notamment aux abords des secteurs construits.	Neutre à légèrement positive
Natura 2000	Présence de la Zone Spéciale de Conservation « La Vézère » non interceptée par les secteurs concernés par la modification simplifiée.	Neutre
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	81% du territoire communal sont couverts par un zonage A ou N, et seules 32 constructions peuvent prétendre à des extensions et annexes, avec introduction de règles de constructibilité, compte tenu des modifications apportées.	Neutre à légèrement positive
Zones humides	Le pré-inventaire des zones à dominante humide d'EPIDOR mentionne la probabilité de présence de zones humides dans les fonds de vallées, dont une grande partie est couverte par les dispositions du PPRi.	Neutre
Eau potable, eaux pluviales, assainissement	Existence de deux captages d'alimentation en eau potable disposant de périmètres de protection	Neutre

	immédiate et rapprochée, n'interceptant pas les secteurs concernés par la modification simplifiée.	
Patrimoine bâti	Aucune protection au titre des paysages ou du patrimoine bâti.	Sans incidence
Sites et sols pollués, déchets	5 sites identifiés dans la Base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).	Sans incidence
Risques et nuisances	Le nord de la commune est couvert par un PPRi, sans interception des secteurs concernés par la modification simplifiée. Un risque d'onde de submersion en cas de rupture de barrage s'étend également en partie nord du territoire, couvrant des surfaces urbanisées au-delà du périmètre du PPRi. Les coteaux au sud sont couverts par les OLD afin de prévenir les feux de forêt. La RD 6089 est couverte par un classement sonore des infrastructures de transport terrestre, avec affectation d'une bande de bruit de 30 à 100 m dans la traversée du territoire de Pazayac. Elle supporte un trafic important et elle est concernée par le risque TMD. Des canalisations de transport de gaz interceptent le nord du territoire et donnent lieu à des servitudes I3.	Neutre
Air, énergie, climat	Territoire couvert par un PCAET approuvé le 28 février 2022.	Sans incidence