



**COMMUNE DE MISSILLAC**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N°2**

**RÈGLEMENT MODIFIÉ  
SUITE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Version définitive

**29 novembre 2017**

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2013**

Modification n°1 approuvée le 22 mai 2014

Modification n°2 approuvée le 07 décembre 2017

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sauf exception, tous les sièges d'exploitation en activité doivent être situés dans cette zone. La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles, où est également autorisée l'extension limitée des habitations existantes.
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites, y compris agricoles. L'extension limitée des habitations existantes est autorisée.
- Ah délimitant les secteurs construits situés dans l'espace rural de la commune comprenant les sous secteurs suivants :
  - Le secteur Ah1 dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.
  - Le secteur Ah2 dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, mais où l'extension limitée de l'existant, la construction de dépendances d'annexes, les changements de destination sont autorisés
  - Aha correspondant aux arrières de ces secteurs constructibles où seules les annexes et les installations d'assainissement individuelles peuvent être implantées
- Ac délimitant les parties des territoires affectés à l'exploitation de carrières.

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

#### **En secteurs Aa,**

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, à l'exception de l'extension limitée des habitations existantes encadrée à l'article A2.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme: toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.

#### **En secteur Ab :**

– toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

– Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme: toute construction, extension de construction existante, affouillement et exhaussement quelque soit leur surface et leur hauteur est interdite à l'exception des cas expressément prévus à l'article 2AU-2.A2

■ la restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3- du Code de l'urbanisme.

#### **En secteur Ac :**

■ toute construction ou installation non nécessaire aux activités de carrières.

#### **En secteurs Ah1, Ah2 et Aha**

■ toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après

#### **En outre, en zone A et tous ses secteurs**

■ Toute démolition du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L.121-23 et repéré par une étoile sur le document graphique est interdite. Le déplacement de ce patrimoine (exemple des calvaires) peut être admis après demande d'autorisation auprès de la mairie.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :**

#### **En secteur Aa**

■ les constructions et installations à destination agricole ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole telle que définie à l'article L311du code rural ;

■ les constructions à usage de logements de fonction et leurs annexes pour les exploitants ainsi que les changements de destinations des bâtiments existants en vue de créer un logement de fonction pour le logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils soient implantés à 50 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate classé en zone U ou Ah. L'exploitation agricole devra répondre à la définition des activités agricoles définies à l'article L311-1 du code rural et être de taille suffisante pour être viable. ;

■ les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;

■ les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLU;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols, favorisant l'intégration dans le contexte bocager ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'infrastructures, ou indispensables à l'activité agricole ;
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

**En secteur Aa et Ab sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole existante et sous réserve des autres dispositions du règlement :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les installations liées et nécessaires à la mise en œuvre d'un assainissement individuel des habitations existantes.

Le cumul des projets d'extensions et annexes autorisées est pris en compte à partir de la date d'approbation du PLU modifié.

**En secteur Ac**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les locaux de surveillance

**En secteur Ah1**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes sous réserve des autres dispositions du règlement ;
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

**En secteur Ah2**

- Les changements de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou

patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ;

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve des autres dispositions du règlement ;

- les annexes aux habitations existantes sous réserve des autres dispositions du règlement ;

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

- La création de garages collectifs par changement de destination de bâtiments existants.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

- Les chaumières et les autres éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° doivent être préservés.

### **En secteur Aha**

- Les constructions nouvelles à usage d'annexe aux habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments à vocation d'annexe n'excède pas 30 m2.

- Les installations liées et nécessaires à la mise en œuvre d'un assainissement individuel performant des habitations existantes.

### **En tous secteurs,**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et les risques de pollution, favorisant l'intégration dans le contexte bocager ;

Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

- Les ouvrages ou travaux qui ne portent pas atteinte au caractère humide de la zone

- Les ouvrages ou travaux d'intérêt public ou collectif tels les dessertes routières, les continuités douces, les espaces paysagers, les travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la valorisation de la zone humide...sous réserve de justifier de leur nécessité impérative et de mettre en œuvre les mesures de compensation exigées par le code de l'environnement.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I- Voirie**

## **En tous secteurs**

■ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

■ Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

#### **En tous secteurs**

■ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

■ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

■ Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

■ Le projet peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité des usagers. La sécurité sera appréciée compte tenu notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Sont interdits tous les accès directs aux voies suivantes :
  - RN 165
  - Bretelle de l'échangeur avec la RD 2

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I-Alimentation en eau - En tous secteurs**

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ou disposant d'un raccordement autonome à un puits.

### **II- Électricité – téléphone - En tous secteurs**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement - En tous secteurs**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux

usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **En tous secteurs :**

- Les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 165. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Aux réseaux d'intérêt public ;
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Le nu des façades des constructions nouvelles devra respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimal de 25 mètres.
- Autres voies : le nu des façades des constructions doit être implanté à au moins 10 m de l'axe des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les annexes et les aires de stationnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

La mise aux normes sanitaires des bâtiments agricoles existants est admise nonobstant les marges de recul.

##### **pour les secteurs Ah1 et Ah2**

- Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les

changements de destination et les extensions sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas la marge de recul du ou des bâtiments existants.

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** admis dans la zone A et dans ses secteurs doivent être implantés :

- en retrait de 100 m de la RN 165,
- en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des routes départementales.
- soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des autres voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

■ Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilages, les salles de traite, les litières paillées) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et par rapport aux constructions existantes des zones Ah et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (ICPE et RSD), sauf dérogation préfectorale.

■ Les autres constructions doivent être implantées soit à l'appui de l'une ou des limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum..  
Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

La réutilisation ne pourra s'effectuer que sous réserve de l'obtention d'une dérogation préfectorale

■ Les équipements publics ou d'intérêt collectif admis dans la zone doivent être implantés soit à l'alignement total ou partiel, soit en retrait des limites séparatives.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.



## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur Aa , Ab et Ac**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations agricoles autorisées.

Hors logement de fonction agricoles :

- L'emprise des extensions des habitations existantes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

### **En secteur Ah1, Ah2 et Aha**

- Le taux maximal de l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ont atteint l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> supplémentaire est cependant admise.
- Il n'est pas fixé de règle particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En tous secteurs :**

Constructions nouvelles à usage d'habitation:

6.00 m à l'égout de toiture ou R+1, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée à 9 m hors tout.
- La hauteur des dépendances annexes est limitée à 3.5 m à l'égout ; la hauteur des abris de jardins implantés au-delà des 20 mètres par rapport aux bâtiments principaux ne pourra excéder 2,50 m à l'égout du toit.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, pour les extensions de la construction principale une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, le déplacement des croix, calvaires est autorisé après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions d'architecture traditionnelle ou contemporaine doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sous réserve du respect des dispositions précédentes, il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (des constructions principales,, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas, ...) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- ...

Toutefois, dans le cas de constructions d'architecture traditionnelle, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir 2 versants, et seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte et d'aspect similaire.

- Les extensions, ~~volumes secondaires et dépendances~~ et annexes peuvent cependant être couverts soit d'une toiture à un ou deux versants soit d'une toiture terrasse, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural soigné et adapté à la construction existante.

## **Clôtures**

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures implantées en limite de zone A ou N telles que prévues au document graphique seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage.

Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, et notamment la conservation des

talus plantés ou non, les clôtures doivent répondre aux types suivants :

En façade sur voie :

- Mur plein d'une hauteur maximale de 0.80 m
- La clôture peut être doublée d'une haie végétale ou surmontée de lisse, grillage ou bardage, la hauteur maximale totale autorisée est de 1.80 m

Les matériaux suivants sont interdits :

- Claustras : bois, PVC, alu...
- Palplanches

En limite séparative :

- Hauteur maximale autorisée : 1.80 m
- La haie végétale est recommandée avec des essences assorties.

Des conseils pour le choix des végétaux en clôture sont mentionnés à l'annexe n°1.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra être refusée ou limitée en hauteur.

### **En secteur Ah1 et Ah2 Chaumières**

Leur réfection, leur extension, leur transformation sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti.

#### ■ Toitures des chaumières

Les chaumières identifiées sur le document graphique doivent conserver leur toiture en chaume.

■ Extensions : les extensions de chaumières sont admises sous réserve de préserver l'identité architecturale du bâti. Elles seront recouvertes en chaume.

Toutefois, d'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public,
- leur volume et leur hauteur,
- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

#### ■ Annexes

Les annexes de chaumières seront recouvertes en chaume.

D'autres types de matériaux peuvent être admis suivant :

- leur implantation par rapport à la construction principale et leur visibilité depuis le domaine public, en particulier pour les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- leur volume et leur hauteur,

- leur intégration générale dans le paysage et la qualité de leur mise en œuvre.

## **ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

■ Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Construction à usage de logement: Une place par logement  
En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire de parking commun pour 3 logements.

- Construction à usage d'activité :  
Une place par fraction de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (cela ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole).

## **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

■ Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Les haies identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L.123- 1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme (inventaire) : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, laquelle est subordonnée à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

■ L'entretien périodique préservant le linéaire ainsi identifié n'est pas réglementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

- l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,
- les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)
- les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles et des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.