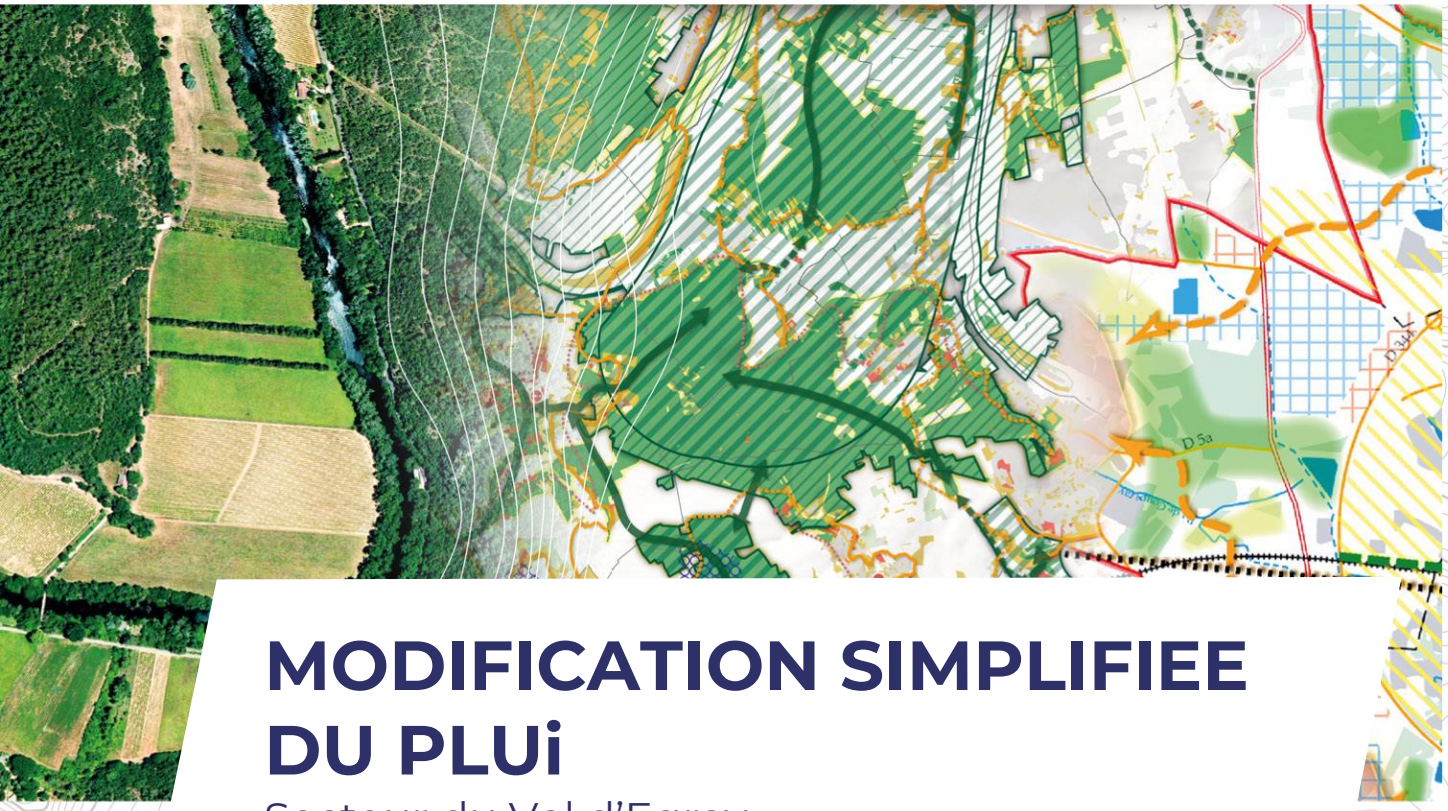
CITADIA

une société du groupe SCET

Notice de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi

Secteur du Val d'Egray

Elaboration du PLUi : approuvée le 23/06/2020
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 17/01/2023

Janvier 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

A. Préambule 3

B. Choix de la procédure 3

C. La mise à disposition du public 4

PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLUI 5

A. Instauration d'une protection pour les linéaires commerciaux sur Champdeniers 5

B. Erreurs matérielles 6
a. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de Surin : parcelle C395 6
b. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de Surin : parcelle C1036 7

C. Bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination 8
a. Ancien bâti agricole sur Champdeniers 8
b. Ancienne grange sur Champdeniers 9
c. Ancien bâti agricole sur Champdeniers 10
d. Ancienne grange sur Sainte-Ouenne 11
e. Ancien château d'eau sur Xaintray 12

D. Modifications du règlement écrit 13
a. Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable de la zone A et N 13
b. Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole 23
c. La suppression des contraintes relatives aux toitures 1 pente en zone AUE et UE 24
d. La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures de bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N) 25
e. Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles 27
f. Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets 28
g. La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme 28

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

L'ex-communauté de communes du Val d'Egray est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2020.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la collectivité afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster aux mieux le règlement écrit et graphique au projet de développement communal que la communauté de communes Val-de-Gâtine mène cette procédure de modification simplifiée.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence des éléments suivants au regard des projets communaux :

- L'Instauration d'une protection pour les linéaires commerciaux sur Champdeniers
- La correction d'une erreur matérielle du plan de zonage sur les parcelles C395 et C1036
- L'ajout de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur Champdeniers, Ste-Ouenne et Xaintray
- Des modifications règlementaires
    - Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable de la zone A et N
    - Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole
    - La suppression des contraintes relatives aux toitures 1 pente en zone AUE et UE
    - La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures de bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N)
    - Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles
    - Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets
    - La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLUi qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

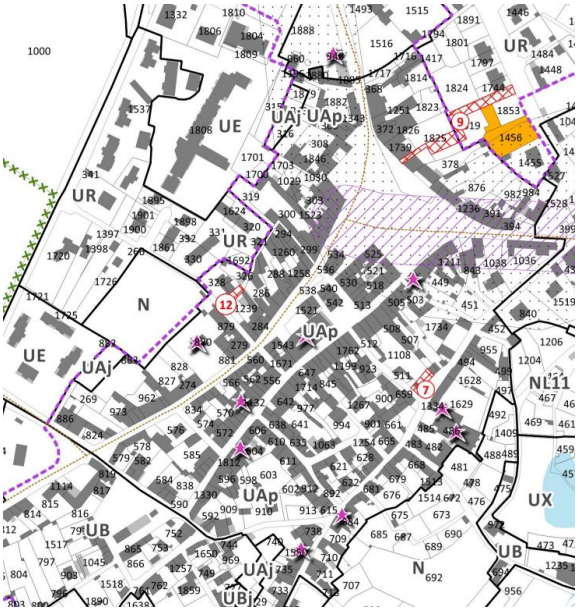
Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.**

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

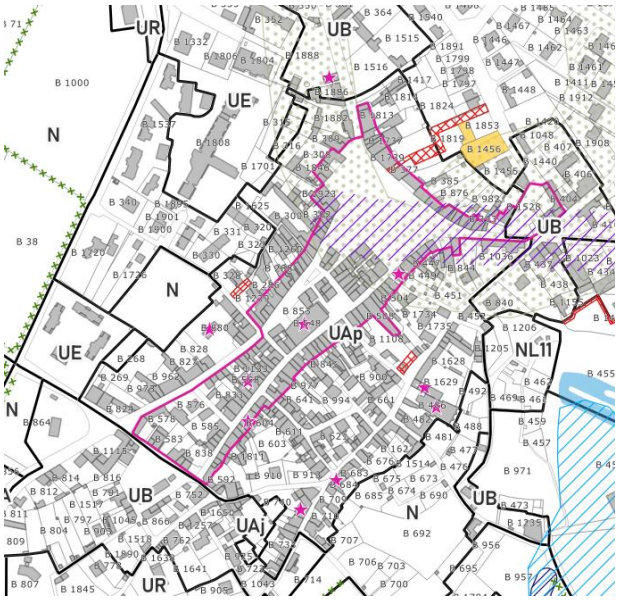
PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLUI

A. INSTAURATION D'UNE PROTECTION POUR LES LINEAIRES COMMERCIAUX SUR CHAMPDENIERS

Un linéaire commercial est identifié au niveau du centre-bourg de Champdeniers pour permettre l'interdiction de changement de destination des commerces en habitation. La commune souhaite préserver le linéaire commercial du changement de destination en habitation, éviter la transformation en résidence secondaire et maintenir une attractivité et une vie économique dans le bourg et les quartiers. L'instauration du périmètre est envisagée le long des rues de Genève et la Grand' Rue jusqu'à la place Alphonse Juin.



Plan de zonage avant



Plan de zonage après,

Afin de renforcer les dispositions règlementaires liées au linéaire commercial de centre-bourg, le règlement écrit est également modifié pour préserver les commerces créés après l'approbation du PLUi.

Afin de renforcer la compréhension et la lisibilité du règlement écrit, la disposition règlementaire sur le linéaire commercial qui concerne les zones UAp et UB est insérée dans l'article 1 des dispositions applicables aux zones UA et UB.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone UA - ARTICLE 1 / : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Aucunes dispositions dans le règlement écrit	**Périmètre commercial à préserver** Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit au sein du périmètre repérés au document graphique comme « périmètre commercial ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent

		une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

B. ERREURS MATERIELLES

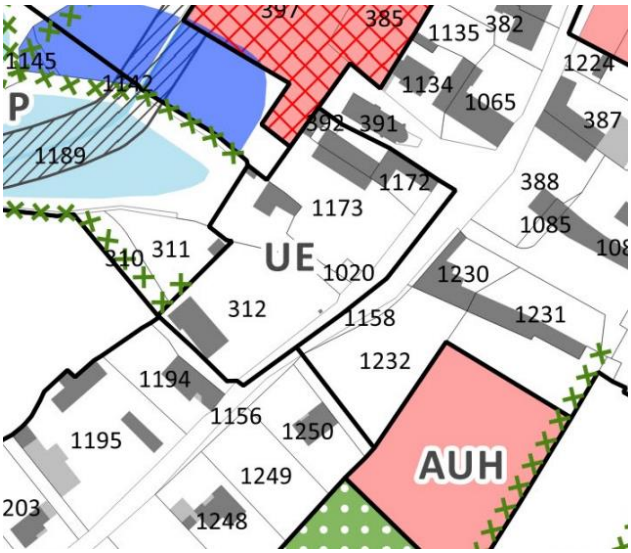
a. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de Surin : parcelle C395

Surin est une commune située à l'ouest du secteur de Val d'Egray. Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, la parcelle C395 a été zonée par erreur en UE alors qu'une maison d'habitation y est présente. Le règlement écrit du PLUi précise que « *La zone UE correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs, des hébergements collectifs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.* ». Le règlement écrit du PLUi interdit la présence d'habitations pour la zone UE. Le zonage affecté à la parcelle n'est pas conforme à l'occupation du sol.



Localisation parcelle C395 : Vue aérienne

Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de la parcelle C395. Celle-ci devra être intégrée à la zone UB qui correspond aux tissus de faubourgs, bourgs et villages.



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

b. Rectification d'une erreur matérielle de zonage au niveau de Surin : parcelle C1036

Lors de l'approbation du PLUi en date du 23 juin 2020, la parcelle C1036 de la commune de Surin a été zonée par erreur en UR. D'après le règlement écrit du PLUi, *« La zone UR correspond aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. »*. Le zonage affecté à la parcelle C1036 n'est pas conforme car il s'agit d'anciens hangars. Le règlement écrit du PLUi n'inclut pas ces types de constructions au sein de la zone UR. Le plan de zonage doit être modifié pour rectifier cette erreur matérielle de représentation de la parcelle C0136. Celle-ci devra être intégrée à la zone UB qui correspond aux tissus de faubourgs.



Localisation parcelle 1036 – Vue aérienne



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

C. BATIMENTS SUPPLEMENTAIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

a. Ancien bâti agricole sur Champdeniers

La communauté de commune souhaite intégrer des bâtiments supplémentaires susceptibles de changer de destination. Il en résulte une modification du plan de zonage sur la parcelle H47, ancien bâti agricole qui peut faire l'objet d 'un changement de destination.



Ancien bâti agricole



Localisation parcelle H47 - Vue aérienne

Il n'y a pas d'exploitation agricole sur ce lieu dit.



Localisation des exploitations agricoles par rapport aux bâtiments identifié comme pouvant changer de destination



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

b. Ancienne grange sur Champdeniers

L'ancienne grange de Champdeniers sur la parcelle 067 B511 constitue un patrimoine remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il en résulte une modification du plan de zonage sur cette parcelle.



Ancienne grange

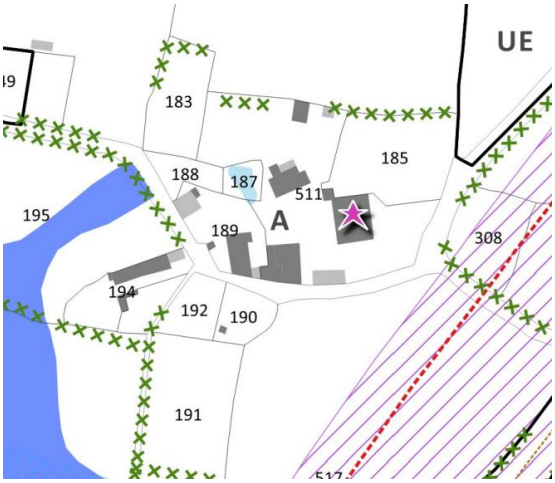


Localisation parcelle 067 B511 : Vue aérienne

Il n'y a pas d'exploitation agricole sur ce lieu dit.



Localisation des exploitations agricoles par rapport aux bâtiments identifié comme pouvant changer de destination



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

c. Ancien bâti agricole sur Champdeniers

L'ancien bâti agricole situé sur la parcelle 067 B583 de Champdeniers est susceptible de changer de destination. Il est question de modifier le plan de zonage sur cette parcelle.



Ancien bâti agricole

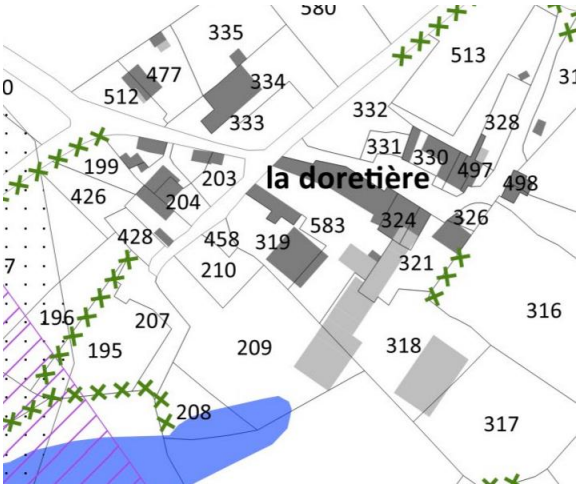


Localisation parcelle 067 B583- Vue aérienne

Le bâtiment est situé dans le périmètre RSD d'une exploitation (source diagnostic agricole de 2018).
Cette exploitation est en fin d'activité.
Le bâtiment demandé en changement de destination ne pourra être transformé qu'en cas d'arrêt de cette activité sans repreneur, avec avis conforme de la CDPENAF, ce qui donne une garantie.
Cette demande est faite sur la modification simplifiée n°1 pour anticiper et ne pas à avoir à engager une nouvelle procédure sur ce point.



Localisation des exploitations agricoles par rapport aux bâtiments identifié comme pouvant changer de destination



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

d. Ancienne grange sur Sainte-Ouenne

La commune souhaite ajouter l'ancienne grange située sur la parcelle C635 de la commune de Sainte-Ouenne en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il en résulte une modification du plan de zonage sur cette parcelle.



Localisation parcelle C635- Vue aérienne

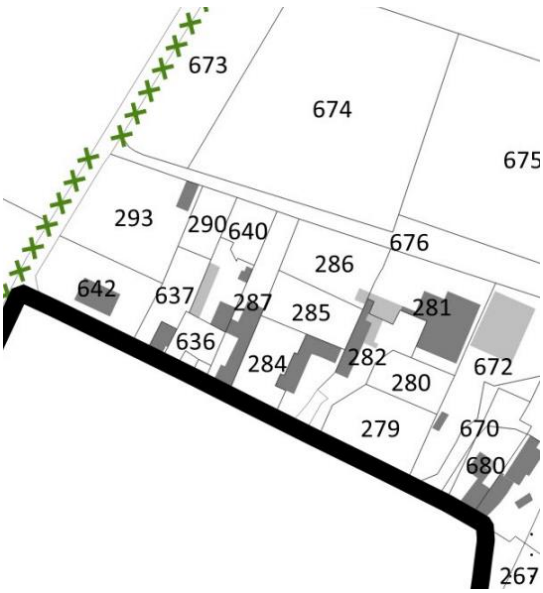


Ancienne grange

Le bâtiment est situé en dehors du périmètre ICPE de l'exploitation agricole



Localisation des exploitations agricoles par rapport aux bâtiments identifié comme pouvant changer de destination



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

e. Ancien château d'eau sur Xaintray

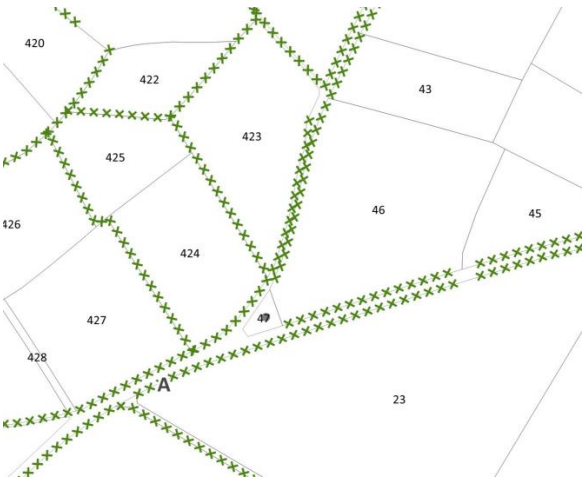
La commune souhaite autoriser le changement de destination de l'ancien château d'eau situé sur la parcelle ZA47 de la commune de Xaintray. Le plan de zonage devra être modifié sur cette parcelle, située en zone agricole. Le syndicat de gestion de l'eau potable propriétaire de l'édifice ayant trouvé un acheteur souhaitant le valoriser en habitation ou hébergement touristique.
Le château d'eau est localisé à distance de toute activité agricole.



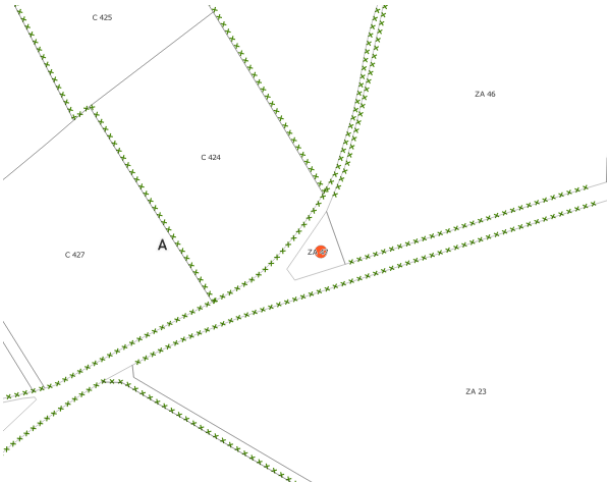
Château d'eau



Localisation parcelle ZA47- Vue aérienne



Plan de zonage avant



Plan de zonage après

D. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

a. Intégration des remarques de l'Etat suite à l'approbation du PLUi sur la rédaction des constructions autorisées en zone inondable de la zone A et N

Afin d'intégrer les remarques de l'Etat sur les constructions autorisées en zone inondable des zones A et N, il est proposé la modification du règlement écrit.

Ces modifications ont également pour but de clarifier et faciliter la compréhension des dispositions règlementaires applicables aux secteurs soumis au risque d'inondation cartographiés sur les plans de zonage du PLUi.

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
Article 1 – A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2 1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs** : [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur AP** […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS** […] **Au sein de la zone A et des secteurs AX, AL, AR et AS, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique : Sont autorisés sous conditions uniquement :	1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 142), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2. 1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone A et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation (voir page 142) : [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone AP** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 : […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 142 : […] Sont autorisés sous conditions **zone A et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique :

	• Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) ;
	• Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ;
	• Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
	• Les changements de destination de bâtiments ;
	• Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
	• Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ;
	• Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
		• Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
		  • D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
		  • De ne pas porter atteinte à l'activité agricole, la fonctionnalité des milieux agricoles et pastoraux et à la qualité agronomique des sols ;
		  • De ne pas aggraver le risque inondation.
		• Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) sous réserve :
		  • De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
		  • Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
		  • De présenter une bonne intégration dans le site.
		• Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
		• Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :

	• Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.	• Ne pas porter atteinte à l'activité agricole • Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages • Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public • Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel • Qu'aucune autre implantation ne soit possible. • Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol • Ne pas aggraver le risque inondation En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement en zone AP soumise à un risque d'inondation** : Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère. En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation** repérées au document graphique : • **Uniquement sur les sites existants**, les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). Les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux

		parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.
		• Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve qu'ils constituent le prolongement de l'acte de production réalisée sur l'exploitation.
		• Les constructions, installations et ouvrages compris dans les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » dans le cadre d'activités de diversification d'un site agricole existant (vente directe), sous réserve que :
		  • Cette activité reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
		  • Cette activité ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
		  • La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
		• Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
		• Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
		• Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;

		• Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ;
		• Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
		• Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
		• Les bâtiments repérés au document graphique par peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF), sous réserve :
		  • Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
		  • Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
		  • Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
		  • Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
		  • Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques ou de type agrotourisme.

		• Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m². • Les dispositifs d'énergies renouvelables directement liés aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. • Les panneaux photovoltaïques en toiture et les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] **En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous condition uniquement en :** Dans ces secteurs, les règles de la zone A s'appliquent de manière générale **Dans les secteurs AX, AL, AR et AS soumis à un risque d'inondation,** repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.

Article 1 – N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2 1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs** : [...] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS** […] **Au sein de la zone N et des secteurs NX, NL, NH et NS soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique : • L'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition : • De ne pas réaliser de sous-sols ; • De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;	1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs y compris les secteurs soumis au risque inondation (voir page 165), sont interdits les usages et affectation des sols, les types d'activités ainsi que les destinations et sous destinations non mentionnés à l'article 1.2. 1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Sont autorisés sous conditions **en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 : […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 : […] En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS** sauf dans les secteurs soumis au risque inondation voir page 165 : […] Sont autorisés sous conditions **zone N et dans l'ensemble de ces secteurs, soumis à un risque d'inondation**, repérées au document graphique : • Les ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viaibilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, …) • De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux

	• De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;
	
	• <u>L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition</u> :
	  • De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;
	  • De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
	  • De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entrainer une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;
	
	• <u>Sont autorisés sous conditions uniquement</u> :
	  • Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs…) ;
	• Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres
		naturels et pastoraux, à la salubrité et sécurité publique ;
		• Que les caractéristiques techniques liées à leurs besoins de fonctionnement ne soient pas compatibles avec une implantation en milieu urbain ;
		• De présenter une bonne intégration dans le site.
		• Les affouillements des sols nécessitant une autorisation, à condition :
		• D'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
		• De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels ;
		• De ne pas aggraver le risque inondation.
		• Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels et à la qualité agronomique des sols.
		• Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de :
		• Ne pas porter atteinte à l'activité agricole
		• Ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages
		• Que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public
		• Que leur conception présente un revêtement poreux et réversible, pour permettre un retour du site à l'état naturel
		• Qu'aucune autre implantation ne soit possible

	d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ; • Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux; • Les changements de destination de bâtiments ; • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; • Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.	• Ne pas nécessiter de remblai ou d'exhaussement du sol • Ne pas aggraver le risque inondation En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions **uniquement dans le secteur NP** soumis au risque inondation : • Les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation du point de captage d'eau potable de la Marbrière ; • Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère. En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement **en zone N et ses secteurs NX, NL, NH et NS** soumis au risque inondation : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'activité des exploitations forestières. • Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ; • Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; • · Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ; • · Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans

		la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
		• Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
		• Les bâtiments repérés au document graphique par peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination sur avis de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDPNS), sous réserve :
		  • Que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
		  • Qu'il justifie de la proximité des réseaux urbains (eau, électricité, voiries…).
		  • Qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du site et du bâtiment originel.
		  • Qu'il ne génère pas de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère.
		  • Qu'il soit destiné à des bureaux, à de l'artisanat, à du commerce ou encore à des activités touristiques.
		• Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
		• Les éoliennes domestiques, sous réserve que la hauteur maximum des installations n'excède pas 15 mètres et d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.

		• Les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. • Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éolienne), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. […] **En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous condition uniquement en :** Dans ces secteurs, les règles de la zone N s'appliquent de manière générale **Dans les secteurs NX, NL, NH et NS soumis à un risque d'inondation,** repéré au document graphique, seules les extensions des constructions existantes et autorisées dans chaque secteur sont permises à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante.

b. Modification règlementaire des dispositions de la zone A pour autoriser en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les délocalisations de site agricole

Afin de renforcer les dispositions règlementaires liées à la zone A, le règlement écrit est modifié pour intégrer la possibilité de délocalisation de sites agricoles, en plus de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Pour cela, la disposition règlementaire concernant la zone A est insérée dans les dispositions règlementaires applicables aux zones agricoles

Ainsi l'article 1-A des dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des zones agricoles du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification

ARTICLE 1-A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.	En sus des dispositions précédentes, sont autorisés sous conditions exclusivement en zone A et ses secteurs AX, AL, AR et AS : • Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, et pour les extensions de constructions existantes, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que la délocalisation d'exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.

c. La suppression des contraintes relatives aux toitures 1 pente en zone AUE et UE

Concernant le règlement écrit sur les caractéristiques des façades, des toitures et clôtures en zone AUE et UE, il est proposé la suppression des contraintes relatives aux toitures à une pente qui pour des raisons techniques peuvent être nécessaires à l'édification de bâtiments à destination équipements d'intérêt général et services publics.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
ARTICLE 4.1 - (Zone UE et AUE)	Toitures : Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume. Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas	Toitures : Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. ~~À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume.~~ ~~Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas~~

	contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale. Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée. Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.	~~contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.~~ Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères doivent être travaillés avec les mêmes soins que celles à pans, une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et la végétalisation de ces toitures est encouragée. Afin de tenir compte des impératifs techniques attenants à la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable, les doubles toits sont autorisés sous réserve qu'ils ne majorent pas de plus 50 cm la hauteur autorisée.

d. La modification des dispositions règlementaires relatives aux toitures de bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N)

Dans toutes les zones comportant des bâtiments d'habitation (UA, UB, UR, AUH, A, N), il est proposé la modification des dispositions règlementaires relative aux toitures.

Cette modification a pour but de clarifier les dispositions du règlement qui ont amené au blocage de plusieurs projets depuis l'approbation du PLUi. L'objectif initial de la règle étant de permettre les toitures à une pente pour les annexes avec une largeur maximale de 4 mètres. Ainsi il est nécessaire de préciser que cette disposition s'applique de manière générale qu'aux annexes et supprimer les alternatives qui complexifient l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le deuxième paragraphe des dispositions sur les toitures est également supprimé, celui-ci étant en contradiction avec la disposition précédemment modifiée.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
ARTICLE 4.1 - Zone UA Modifications appliquées également aux zones UB, UR, AUH, A et N	<u>Toitures nouvelles</u> Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume.	<u>Toitures nouvelles</u> Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité de conception (forme, couleur et matériau) afin de s'inscrire en harmonie avec celles avoisinantes. ~~À l'exception des toitures terrasses et définies ci-après, les pentes de toiture pourront présenter entre 2 et 4 pans par volume.~~

	Uniquement en secteur UAp, les toitures à 4 pans sont interdites hormis pour les bâtiments d'angle et les gros volumes. Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale. Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.	**Uniquement en secteur UAp, les toitures à 4 pans sont interdites hormis pour les bâtiments d'angle et les gros volumes.** ~~Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé à une construction principale ou pour les annexes, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Dans le cas contraire, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. L'orientation du/ des pan(s) de toiture devra être réalisé en harmonie avec celle de la construction principale.~~ Les toitures des annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage n'excède pas 4 mètres. Les couvertures des constructions à usage d'habitation présentant une toiture à pente doivent être réalisées en matériaux de type tuiles tiges de botte ou ardoises.

e. Le complément des dispositions de la zone A relatives aux constructions nouvelles des bâtiments agricoles

La communauté de communes souhaite assurer l'insertion des nouveaux bâtiments agricoles dans le site environnant en imposant un programme de plantations. Ce complément dans les dispositions du règlement écrit permettra de mieux encadrer l'insertion paysagère des constructions agricoles.

Ainsi l'article 4.1 du règlement écrit en zone A est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
ARTICLE 4.1 - Zone A	<u>Constructions nouvelles</u> Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux. Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures. Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter	<u>Constructions nouvelles</u> Toutes constructions nouvelles, y compris les ouvrages, les édicules techniques et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages ruraux locaux. Toute utilisation de matériaux susceptible de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. En ce sens, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents tant sur les surfaces et les pignons des constructions que sur les clôtures. Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (caisson de climatisation, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques. Les extensions, annexes et abris de jardins devront être traités avec le même soin que la construction principale dont ils dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Enfin, si le terrain est compris dans un périmètre de Monument Historique reporté au plan de la servitude AC1 en annexe du PLUi, les caractéristiques architecturales des nouvelles constructions ne devront pas porter

	atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude.	atteinte aux perspectives et devront respecter, en ce sens, les prescriptions attenantes à cette servitude. Pour les bâtiments agricoles : Tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, ...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

f. Le complément des dispositions générales lié à la collecte et au stockage des déchets

Afin d'assurer le stockage et la collecte des déchets, la commune souhaite intégrer un complément dans les dispositions générales du règlement écrit : Ainsi l'article les dispositions générales du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
Dispositions générales	Aucunes dispositions dans le règlement écrit	1.12 Stockage et valorisation des déchets Le stockage des déchets doit être géré à l'unité foncière. Un espace dédié à la collecte sélective des déchets doit être prévu pour toute construction de logements collectifs (ou transformation en logements collectifs). ~~1.12~~. 1.13. Lexique

g. La modification des dispositions communes à toutes les zones concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme

La Communauté de Communes souhaite modifier les dispositions règlementaires communes à toutes les zones en ce qui concerne les haies à protéger au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme. Le code de l'Urbanisme impose qu'une déclaration préalable soit déposée pour tout travaux qui modifie ou supprime les haies identifiées au titre de l'article L.151-19. De ce fait, il n'est pas envisageable de lister les exceptions de travaux qui ne nécessitent pas de DP.

Ainsi l'article 4.3 des dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit est modifié de la façon suivante :

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
Dispositions communes à toutes le zones Article 4.3	Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : • L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ;	Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage doit être préservé le plus possible. Toutefois, sont autorisées : • L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ;

	• Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...). Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.	• Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles. ~~Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.~~ ~~Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...).~~ Si les modifications envisagées sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irrémédiable (arrachage), une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée. En zone Natura 2000, cette compensation atteindra 2 fois le linéaire arraché, conformément à la règlementation en vigueur.