

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-BLES

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1 : EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION *valant complément du rapport de présentation du PLU*

*Vu pour être annexé à la délibération du 07 février 2022
Monsieur le Maire, Vincent Robin*

Mairie de CHANTEMERLE-LES-BLES
10 Rue des écoles
26600 CHANTEMERLE-LES-BLES
Téléphone: 04 75 07 47 53
Télécopie : 04 75 07 47 75
mairie.chantemerle.les.bles@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	7
1.1 Présentation générale de la commune.....	7
1.2 Contexte supra-communal	9
1.3 Le plan local d'urbanisme de la commune	18
2. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX.....	23
2.1 Évolution de la constructibilité en zones agricole et naturelle.....	23
3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU.....	31
3.1 Le règlement écrit de la zone agricole	32
3.2 Le règlement écrit de la zone naturelle	35
3.3 L'article 11	40
4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	43
5. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	47

INTRODUCTION

■ Historique de la planification

La commune de Chantemerle-les-Blés dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2006. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 07 avril 2008.

Une modification n°2 du PLU de la commune de Chantemerle-les-Blés a été engagée, par arrêté du Maire n°37/2021 en date du 25/06/2021.

■ Objet de la présente modification n°2 du PLU

La modification n°2 du PLU porte sur l'évolution du règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) suite à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » et à la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi « Macron », qui permettent d'admettre sous conditions les extensions, les annexes et les piscines, aux habitations existantes situées en zone A et N.

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune de Chantemerle-les-Blés, 1 539 ha, est située dans la partie septentrionale de la Drôme des collines, à une trentaine de kilomètres au nord de la ville de Valence et 7 km au nord de Tain-l'Hermitage. Elle est partagée par l'autoroute A7 et desservie par la route départementale 109 (Tain-l'Hermitage – Claveyson).



Sa situation géographique et sa bonne accessibilité à proximité de l'échangeur n°13 sur l'autoroute A7 (sortie Tain-l'Hermitage), ont fait de ce territoire, un lieu d'accueil privilégié pour l'extension urbaine résidentielle.

La population communale a doublé depuis 1968.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	610	572	557	732	880	1 082	1 170	1 282

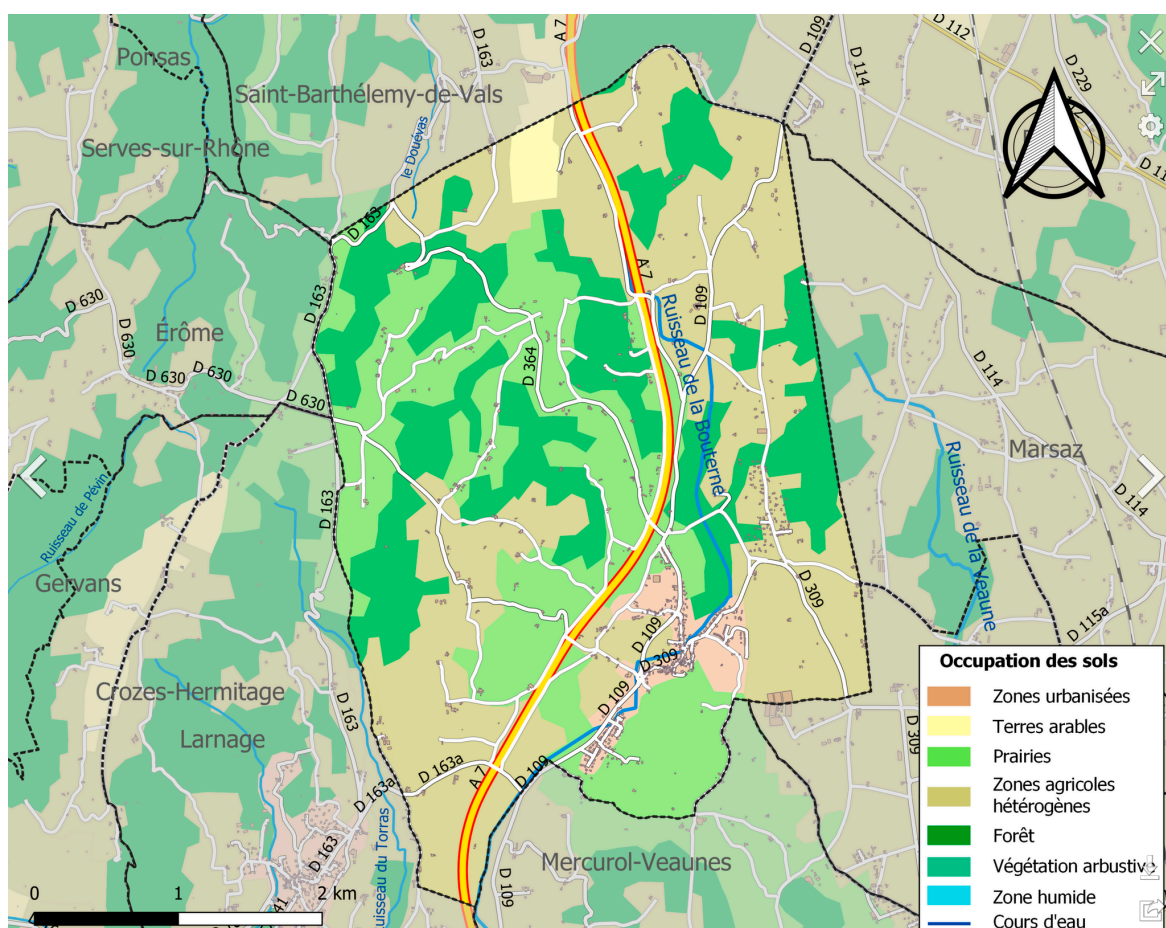
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017- exploitations principales

La population totale (population municipale et population comptée à part) entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2021, s'établit à 1309 habitant en 2018.

L'essor démographique a démarré à partir des années 80, avec une arrivée de population nouvelle importante sur la commune (solde migratoire très haut jusqu'en 2007). La variation annuelle moyenne de la population reste forte aujourd'hui, 1,8% entre 2012 et 2017. La croissance démographique est davantage équilibrée avec des soldes naturels et migratoires équivalents.

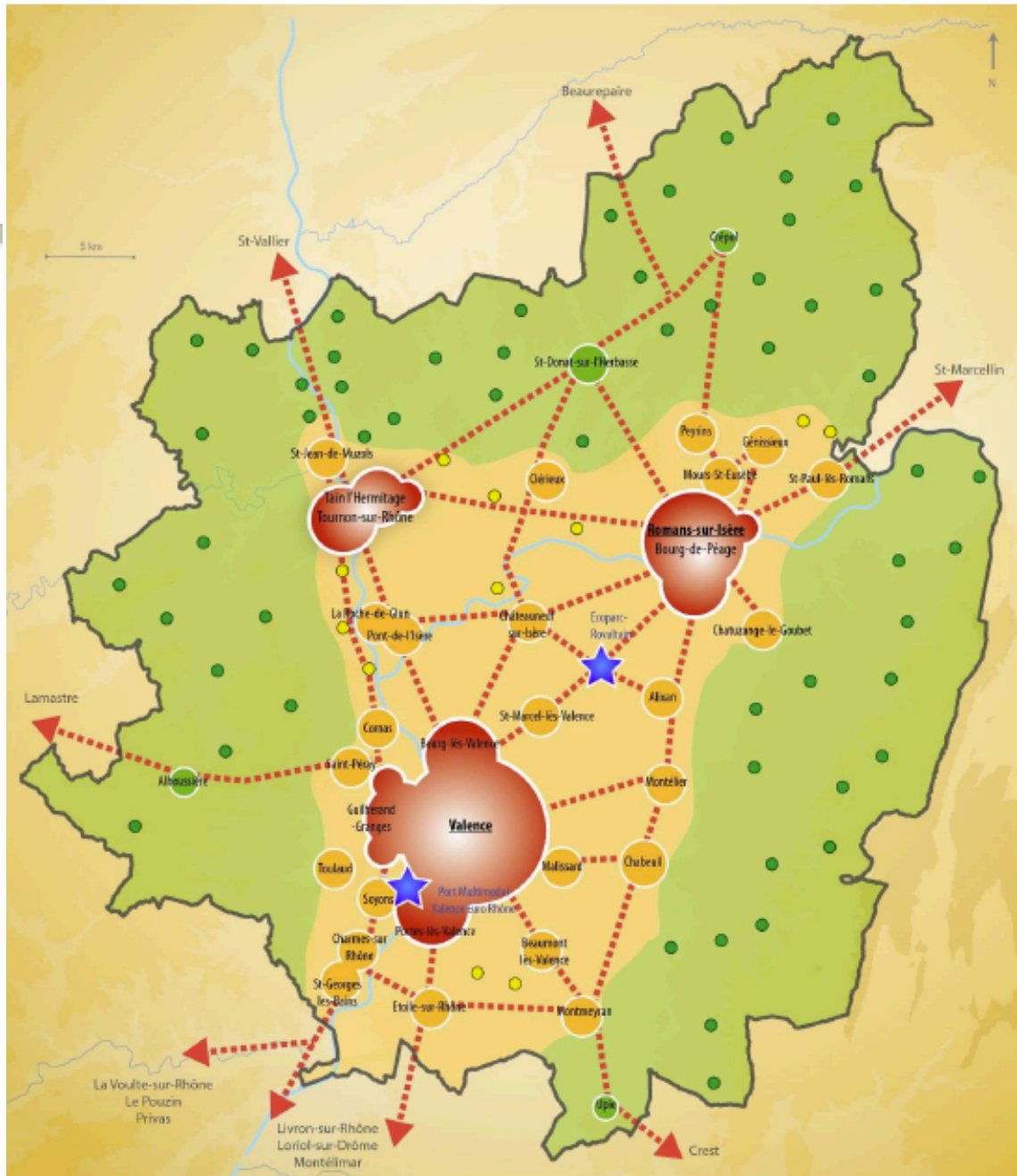
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	-0,4	3,5	2,1	2,6	1,6	1,8
due au solde naturel en %	-0,6	-0,6	0,3	0,6	0,7	1,3	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	0,3	3,2	1,5	1,9	0,3	0,9

L'activité économique de la commune est majoritairement tournée autour de l'agriculture, avec des terres agricoles couvrant 72% du territoire communal.



Occupation des sols de la commune – Source / Corine Land Cover 2018 / Wikipédia

L'occupation des sols en 2018 est la suivante : zones agricoles hétérogènes (42,6 %), prairies (28,4 %), forêts (24,4 %), zones urbanisées (3,6 %) et terres arables (1 %).



Organiser des centralités plus affirmées et complémentaires

- Villages de l'espace rural
- Villages de l'espace périurbain
- Bourgs-centres
- Pôles périurbains
- Pôles urbains
- **Villes centres des pôles urbains**
- ★ Pôles économiques ouverts à l'international
- *** Réseau des pôles et bourgs

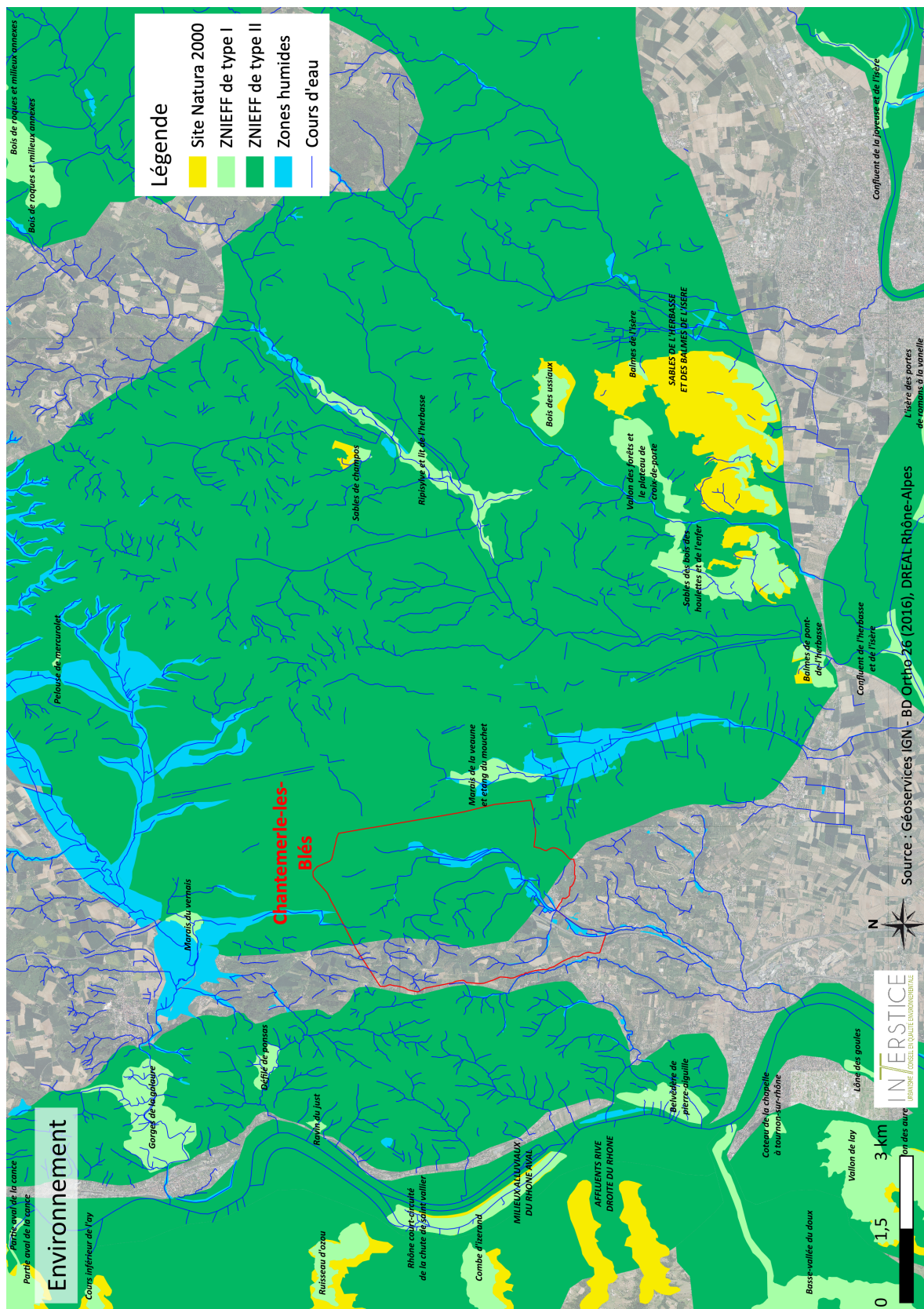
Organiser le triangle métropolitain, alliance des villes et des campagnes

- L'espace rural, comme espace de services et d'emplois de proximité
- L'espace périurbain comme espace de renouvellement
- L'espace urbain comme moteur du Grand Rovaltain

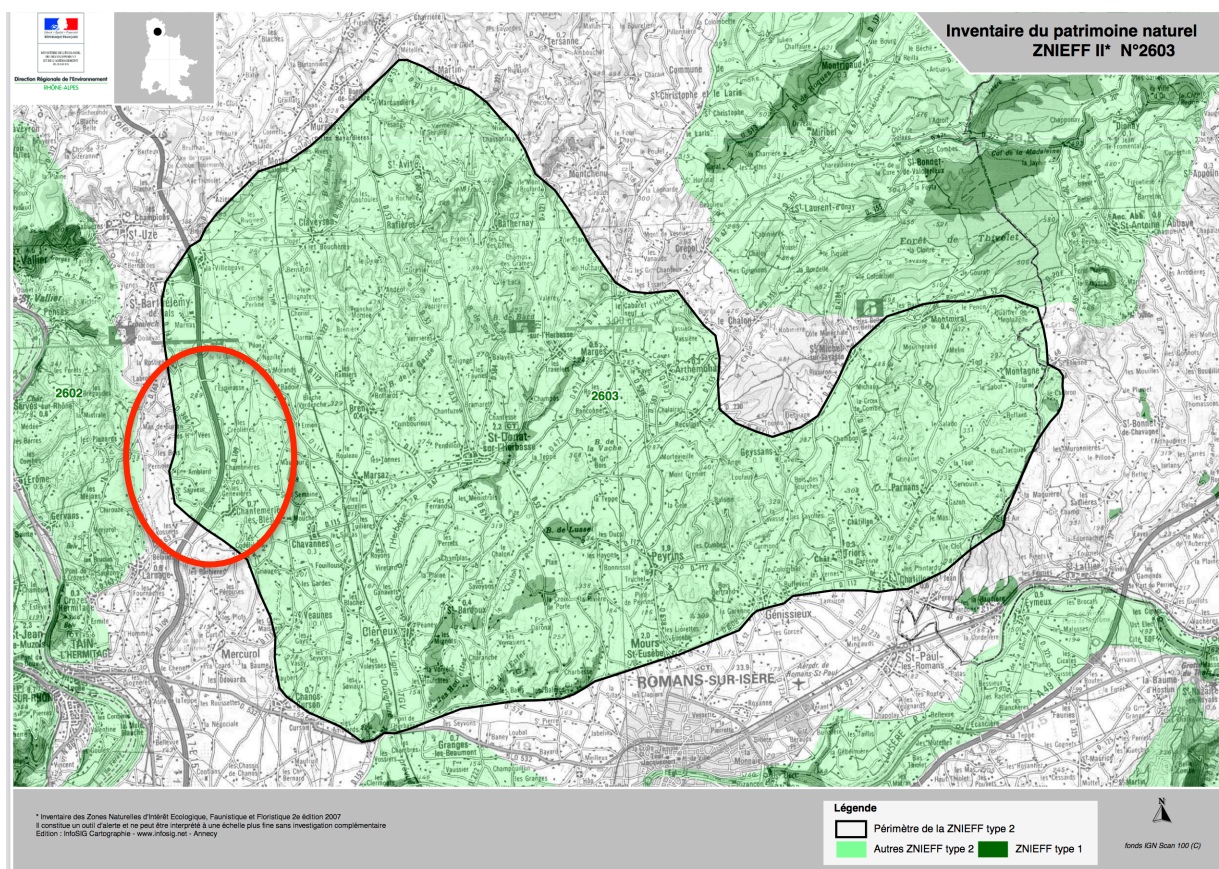
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par Arche Agglo en février 2019 pour une période de 6 ans (février 2019- février 2025), fixe pour Chantemerle-les-Blés une production de 6 logements en moyenne par an.

→ L'environnement et les milieux naturels

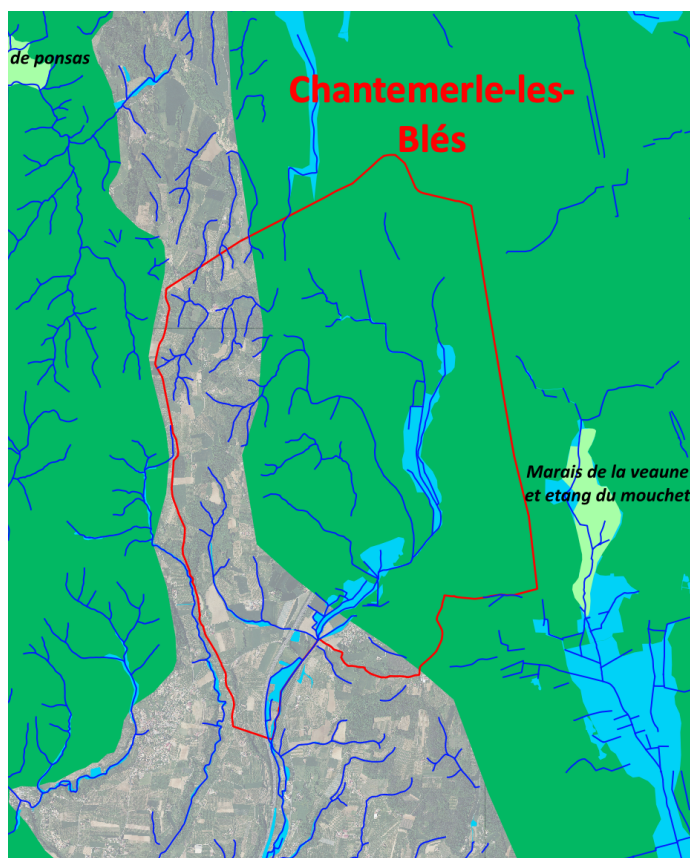
Concernant les réservoirs de biodiversité, la commune n'est concernée par aucun espace naturel remarquable de type arrêté de biotope, zone Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF), Espace naturel sensible.



Elle se situe toutefois sur la limite occidentale de la grande ZNIEFF de type 2 : « Collines drômoises » qui couvre près de 27 000 ha sur 40 communes du sud des Chambarans.

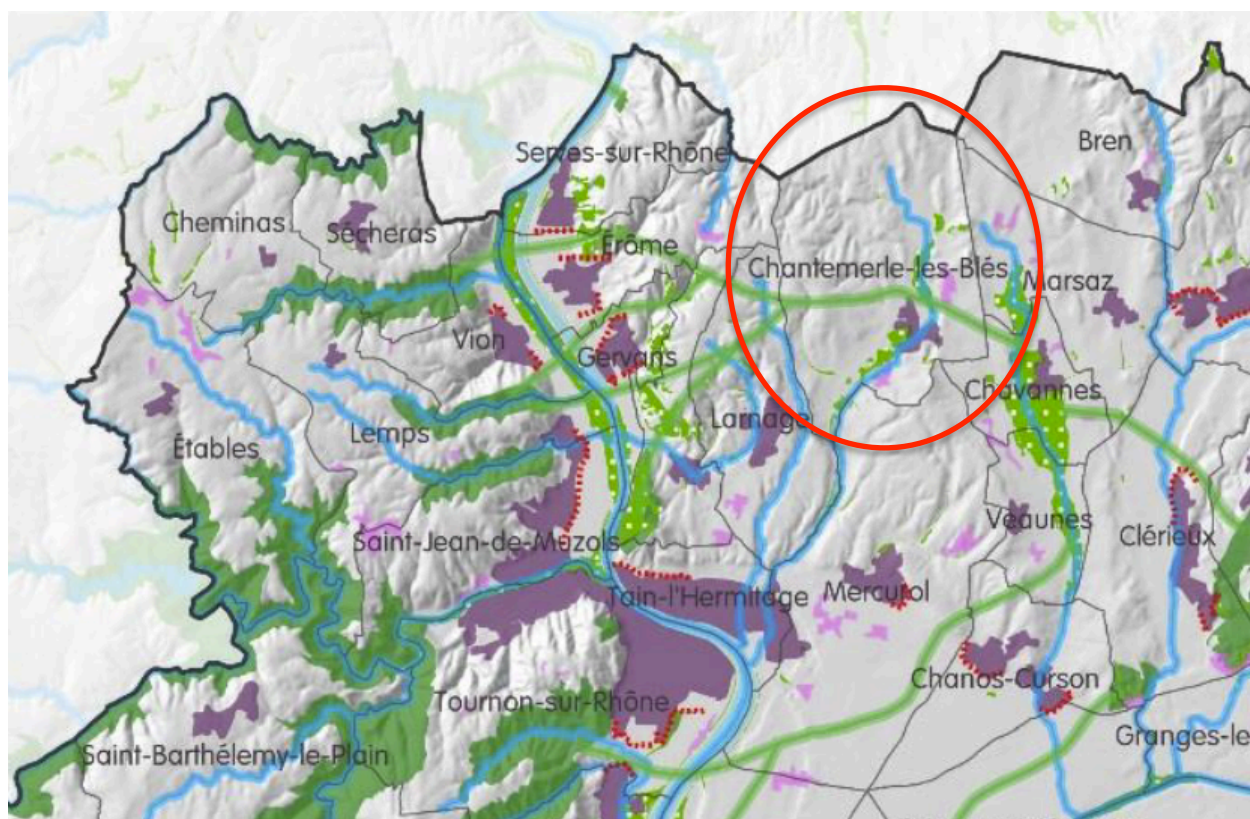


- 4 zones humides sont inventoriées : « Combe Fauchet » (2,66 ha), « Bouterne03 » (36,62 ha), « Bouterne04 » (33,35 ha) et « station de lagunage » (0,79 ha).
- Ainsi que des pelouses sèches essentiellement le long de la rive droite du ruisseau de la Bouterne.



Concernant la trame verte et bleue, des corridors écologiques d'intérêt supra-communal et des réservoirs de biodiversité (notamment des pelouses sèches) sont à maintenir et à renforcer.

- Un corridor « bleu » sur le ruisseau de la Bouterne, long de 11 km, et qui traverse la commune de Chantemerle-les-Blés du nord au sud, pour se jeter au Rhône à Tain-l'Hermitage.
- Un corridor « vert » est-ouest traversant les collines de l'Hermitage au nord ouest du territoire sont à préserver. Il s'agit d'un corridor supra-communal qui permet de faire le lien entre les Chambarans de la Drôme et le plateau ardéchois via les petits affluents du Rhône.



Enveloppe urbaine

- Principale
- Secondaire
- Fronts urbains

Réservoirs de biodiversité

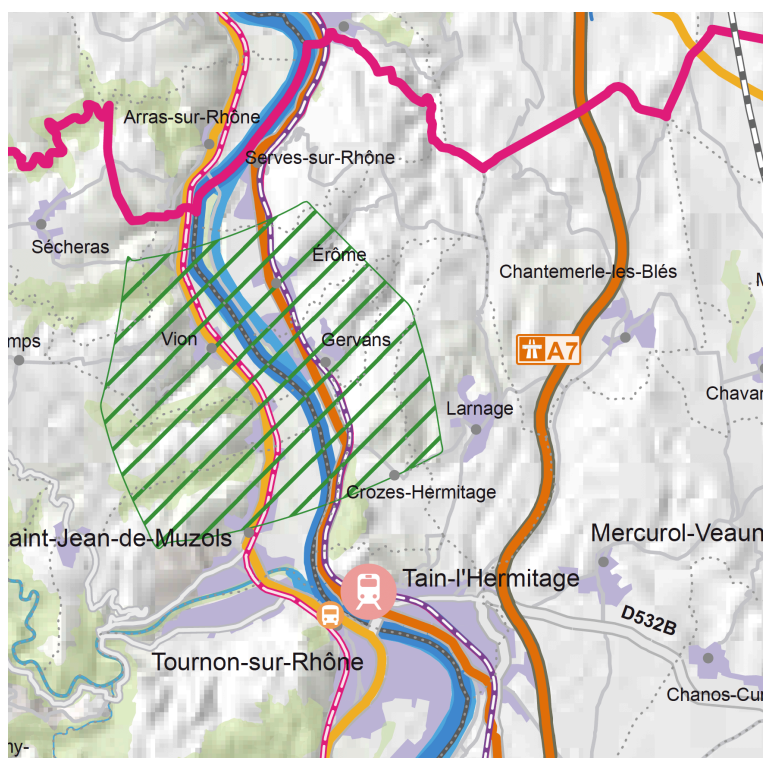
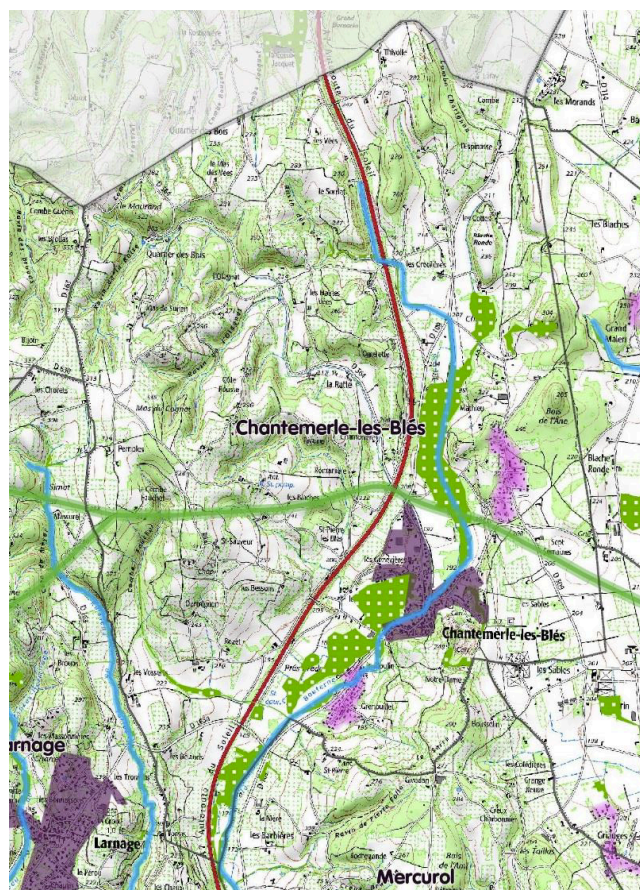
- Pelouses sèches et zones humides relevant d'un inventaire départemental au 01/12/2013
- Espace naturel remarquable : Arrêté de biotope, Natura 2000 (au 16 mars 2016), Znieff 1, ENS dont le CD26 est propriétaire

Corridors écologiques d'intérêt supra communal

- Corridor vert
- Corridor bleu

Source : DDO Scot du Grand ROVALTAIN

Le SRADDET recense un corridor écologique surface à préserver ou restaurer selon sa fonctionnalité écologique



Concernant l'eau :

La commune de Chantemerle-les-Blés est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 adopté par le comité de bassin le 20 novembre 2015 et entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Elle est aussi une des communes composant le **SAGE Bas Dauphiné/ Plaine de Valence** adopté le 23 décembre 2019.

Elle se situe dans les masses d'eau des molasses miocènes du Bas-Dauphiné. Elle est classée en zone vulnérable aux nitrates depuis 2016.

Une partie du territoire se trouve en « zone de sauvegarde non exploitée actuellement ».

La commune fait partie du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de la Drôme des Collines.

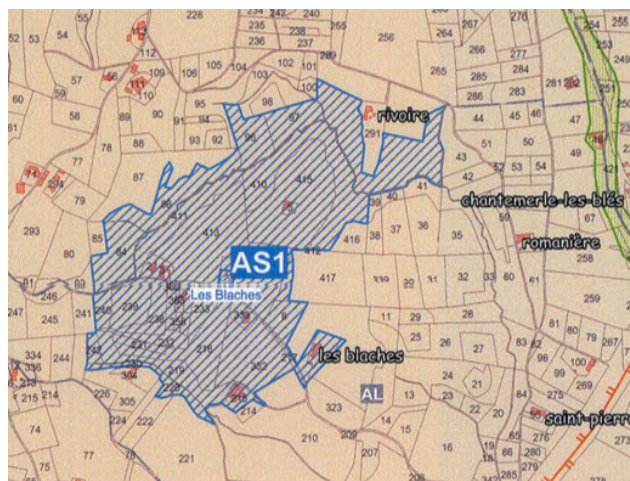
Les Zones de Sauvegarde Non Exploitées Actuellement (ZSNEA) correspondent à des ressources en eau de bonne qualité et en quantité suffisante pour l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations, qui ne sont pas encore sollicitées pour l'AEP.

Ces ressources sont stratégiques et offrent des potentialités intéressantes, mais ne bénéficient actuellement d'aucune protection.

La Commission Locale de l'Eau souhaite donc engager un plan de préservation qui passera par des mesures réglementaires de sauvegarde visant les activités ou les secteurs les plus à risque, une prise en compte à travers les documents de planification, ainsi qu'une amélioration de la connaissance et de l'information des acteurs de terrain.

Aucun captage prioritaire n'est présent sur le territoire communal.

La commune est alimentée par le captage d'alimentation en eau potable des Blaches qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (arrêté préfectoral n°03-0654 du 20 février 2003).



Source : Plan des servitudes d'utilité publique élaboré par la DDT 26 – Pièce n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Chantemerle-lès-Blés approuvé le 28 mars 2006

La commune de Chantemerle-les-Blés est couverte par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCEAT) adopté par le conseil communautaire d'ARCHE Agglo le 22 janvier 2020. Elle doit veiller à mettre en œuvre ses actions.

→ Le patrimoine bâti

La commune de Chantemerle-les-Blés est concernée par des monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques. Il s'agit de :

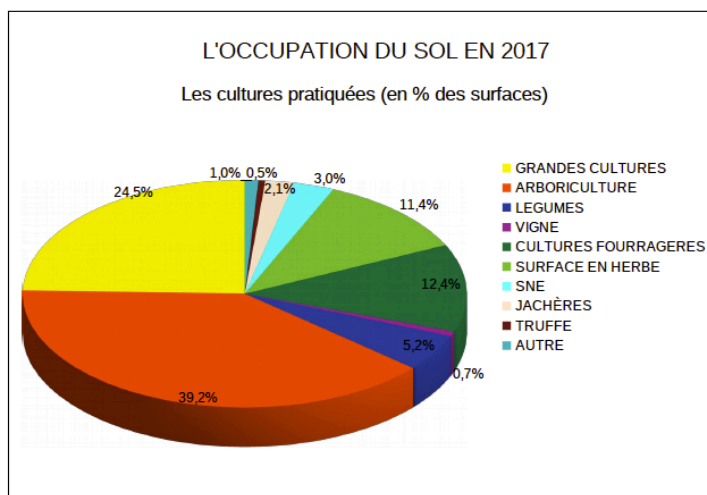
- L'église paroissiale du 12^{ème} siècle, dominant le village, est classée par arrêté du 12 septembre 1905
- La chapelle inférieure, sa sacristie et départ de l'escalier conduisant à l'église, inscrite par arrêté du 13 juillet 1926.

→ L'agriculture

Dans le cadre de la révision du PLU engagée le 1^{er} octobre 2018 (dossier actuellement au point mort suite à une défaillance du bureau d'étude), la commune a lancé une étude agricole en décembre 2019¹. Ceci permet de disposer d'une connaissance approfondie et récente du volet agricole.

Les éléments de diagnostic présentés ci-après sont issus de cette étude :

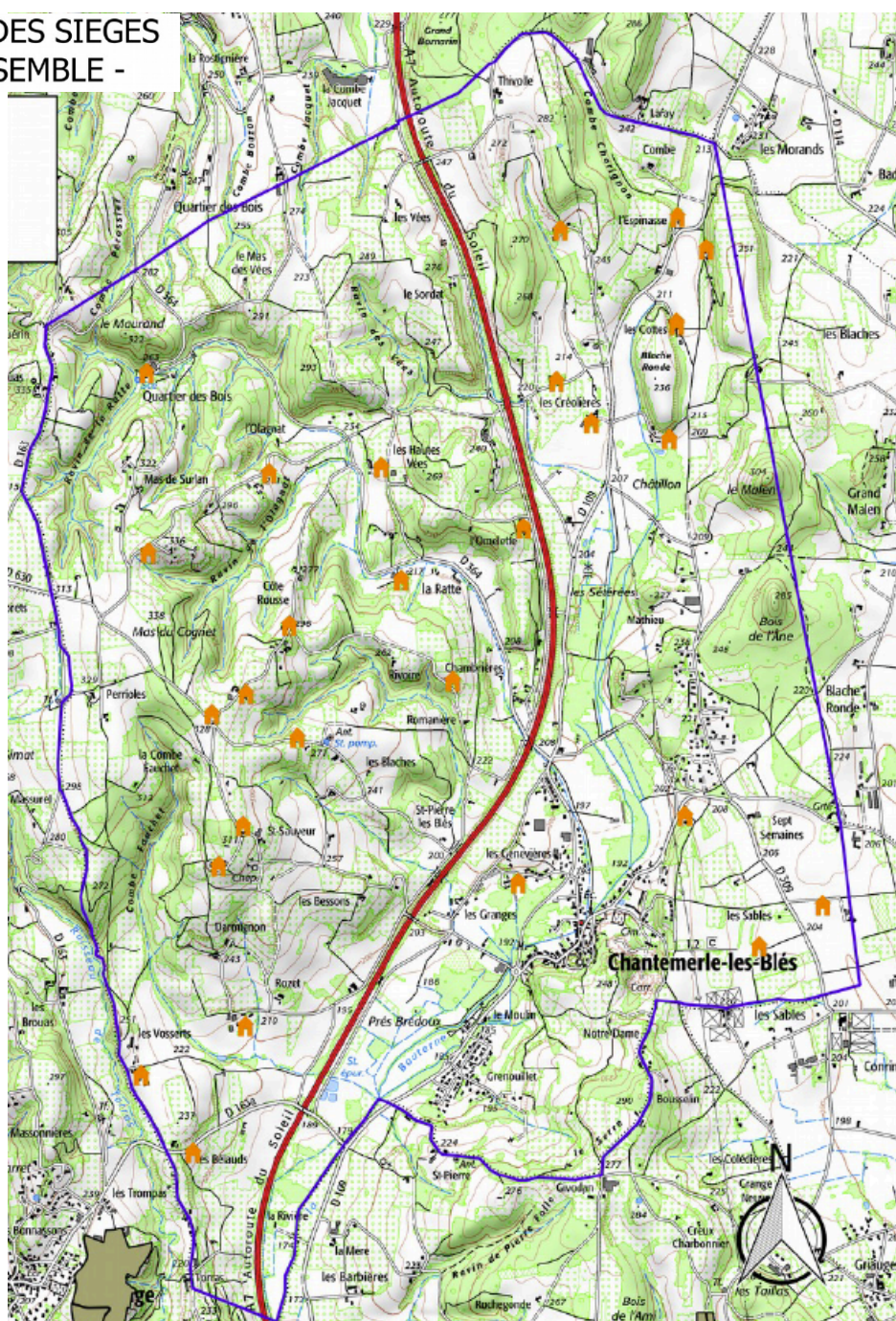
- 68 exploitations recensées sur la commune en 2017 dont 28 ont leur siège d'exploitation sur la commune.
- Une surface agricole totale mise en valeur de 683 ha sur Chantemerle Les Blés (surface calculée déclarants PAC)
- Des cultures pratiquées assez variées et des productions spécialisées qui sont « un marqueur » de l'agriculture de la commune de Chantemerle-les-Blés avec plus de 45 % des surfaces. Ce sont les fruits à noyaux (abricots en large majorité) qui constituent l'essentiel, mais aussi la production de légumes, et la vigne dans une moindre mesure. A noter une diversification du verger avec la présence de noyers, châtaigniers et de noisetiers.
- Les grandes cultures occupent près d'1/4 des surfaces, ainsi que les surfaces en herbe ou fourragères (23,8%)
- Les surfaces non exploitées (SNE) et les jachères représentent 34,6 ha (5,1 % des surfaces); elles peuvent correspondre à des besoins de futures plantations.
- 7,5 % des surfaces de la commune sont en production biologique : 51,5ha / 683 ha de surface totale calculée RPG). 3 exploitations sont orientées sur la production biologique avec des conversions + ou – récentes. Les surfaces en herbe et cultures fourragères représentent 42 % des surfaces en bio et pour le reste il s'agit des grandes cultures et l'arboriculture, avec respectivement 1/3 et 1/4 des surfaces.
- La commune se situe dans le zonage de l'aire de l'AOC Picodon, pas d'autres signes officiels de qualité.
- Les sols de la commune se sont développés soit sur substrat mollassique (sables et marnes), ou sur des alluvions récentes ou terrasses fluvioglaciales. Ainsi, une très grande variété de sols est dénombrée sur la commune. La majorité des sols ont un potentiel agronomique moyen à très élevés et sont particulièrement adaptés à la production de légumes et l'arboriculture. La présence de l'irrigation permet de corriger les plus faibles réserves utiles des sols, et de sécuriser les rendements ainsi que la qualité de la production. La localisation des différents types de sols est assez variable, mais la partie sud et sud-est est à plus fort potentiel avec des sols limoneux, ou limono-argileux. De même le long de la vallée de la Bouterne, et sur la partie Est de l'autoroute A7, ainsi que sur le centre et la frange la plus à l'Ouest de la commune.



¹ « Étude agricole complémentaire préalable à la mise en place du PLU de la commune de Chantemerle Les Blés »
Chambre d'agriculture de la Drôme – Décembre 2019.

- L'irrigation est présente sur différentes zones de la commune. Un réseau collectif géré par Véolia alimente l'Ouest de la commune (réseau de Larnage) avec un prélèvement dans le Rhône. Le Sid avec le réseau Valoire-Galaure a un point de pompage en limite extérieure nord de Chantemerle Les Blés. -L'irrigation contribue à la présence et la sécurisation des productions spécialisées (arboriculture, légumes).
- Parmi les 28 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal, sont dénombrés 21 exploitants actifs sur la commune, 2 doubles actifs, 4 retraités, et 1 exploitant en cours d'arrêt d'activité.
- La dynamique des systèmes d'exploitation montre que parmi les 28 exploitations, 7 exploitations sont dans une dynamique de développement (installations récentes – investissements...), 14 structures présentent des systèmes en « maintien » ou « croisière », et pour les 7 autres systèmes, ils sont dans une orientation de cessation

LOCALISATION DES SIEGES - CARTE D'ENSEMBLE -



1.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le plan local d'urbanisme est ancien et une révision a été lancée par la commune. A ce jour, la révision est au point mort et le document d'urbanisme en vigueur est donc celui de 2006.

Ce chapitre met essentiellement en avant les dispositions du PLU en vigueur, ayant un rapport avec l'objet de la présente procédure de modification.

1.3.1 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

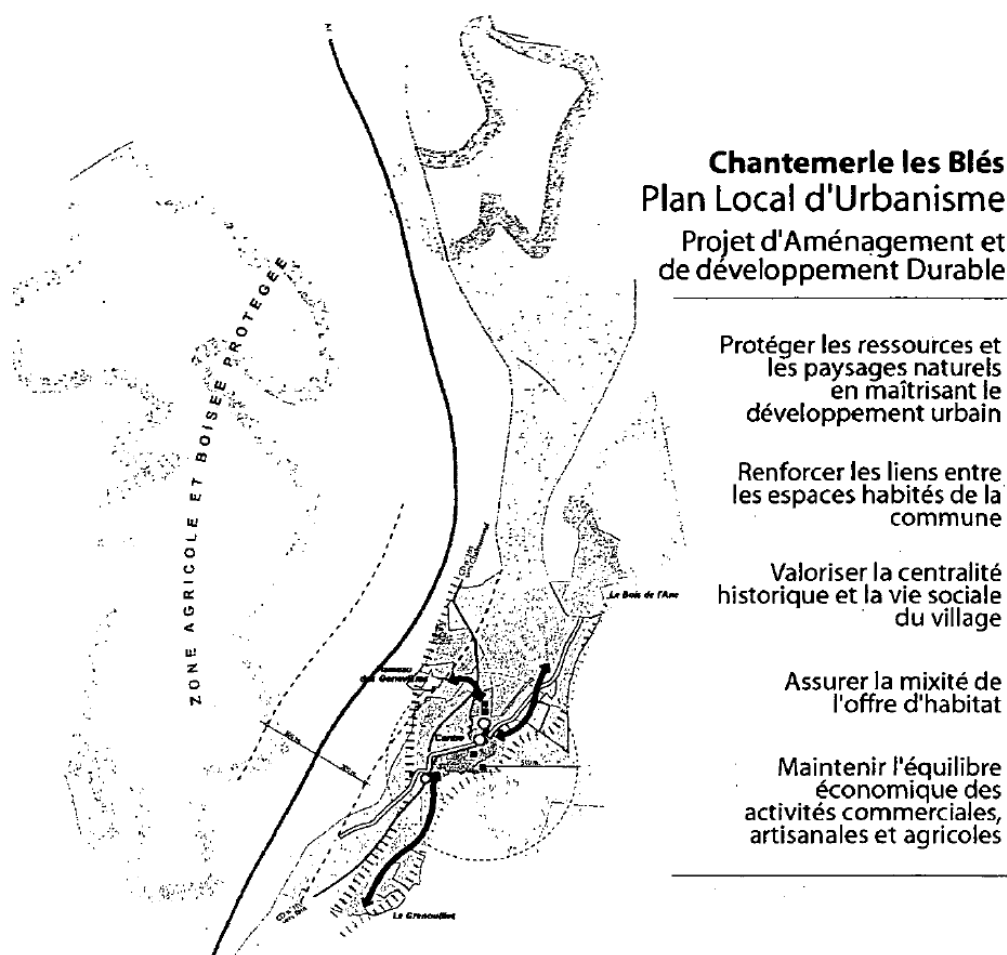
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Chantemerle-les-Blés s'appuie sur trois objectifs :

Objectif n°1 – Maitriser le développement de manière à assurer une croissance régulière, respectueuse des atouts de la commune et consciente de ses fragilités.

Objectif n°2 – Renforcer la centralité du village, le niveau de service offert à la population et l'identité du bourg.

Objectif n°3 – Créer des liens entre les espaces du village de façon à recréer une continuité fonctionnelle et paysagère entre les lieux de l'habitat et les lieux de la sociabilité.

Une carte de synthèse figure au PADD.



Le PADD ne contient pas de volet spécifique sur l'agriculture. Cette thématique n'est évoquée que sur cette carte « Maintenir l'équilibre économique des activités commerciales, artisanales et agricoles ».

Le rapport de présentation indique que « *Le cadre de vie de Chantemerle et le mode de vie rural auquel les habitants sont attachés passent par une économie agricole forte. Les sièges d'exploitation et les zones agricoles homogènes doivent être protégés des atteintes d'une urbanisation dispersée. La protection des zones agricoles est un objectif fondamental du Plan Local d'Urbanisme.*

De ce fait, les possibilités de transformation des anciennes fermes dispersées sur le territoire seront donc limitées afin d'éviter des rapprochements conflictuels entre activités agricoles et logements.

Enfin, au regard de la diversification des activités agricoles, notamment de l'essor du tourisme rural, les activités complémentaires de l'exploitation seront encouragées dans le cadre du règlement. Elles devront toutefois toujours être liées à une activité agricole d'exploitation qui doit rester l'activité principale ».

1.3.2 Le règlement graphique

Les justifications retenues pour la délimitation des zones agricoles et naturelles et les règles applicables dans ces zones lors de l'élaboration du PLU de 2006, sont issues du rapport de présentation.

► Ont été classés en **zone urbaine** :

- Le village centre, l'église et le petit groupe de maison, le hameau des Genevières et le long de la route de Chateauneuf au Nord du village (UA),
- Les territoires périphériques du centre au tissu pavillonnaire, la partie Nord-Est du village, autour du cimetière, du quartier de la salle des fêtes et du quartier du Grenouillet, et le quartier du Bois de l'Ane, (UC),
- Les zones destinées à accueillir des activités économiques ou prendre en compte des activités économiques existantes (UI).

Les zones urbaines occupent 40,28 ha au total.

► Ont été classés en **zone à urbaniser** :

- Le quartier du cimetière, partie Haute ; franges Est et Sud du Grenouillet et les secteurs de la frange Ouest et Nord du hameau des Genevières et surtout du quartier du Moulin (**AU**),
- Au Sud, entre le Grenouillet et le village. A l'Est du village, autour du cimetière. A l'Ouest des Genevières. Au cœur du village, trois petits secteurs (**AUa**).

Les zones à urbaniser occupent 18,6 ha au total.

► Ont été classés en **zone agricole** :

La très grande majorité du territoire non urbanisé de la commune,

La zone agricole occupe 1 135 ha au total.

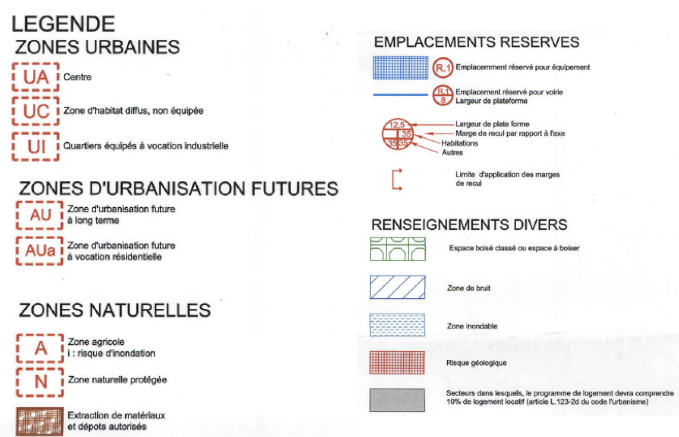
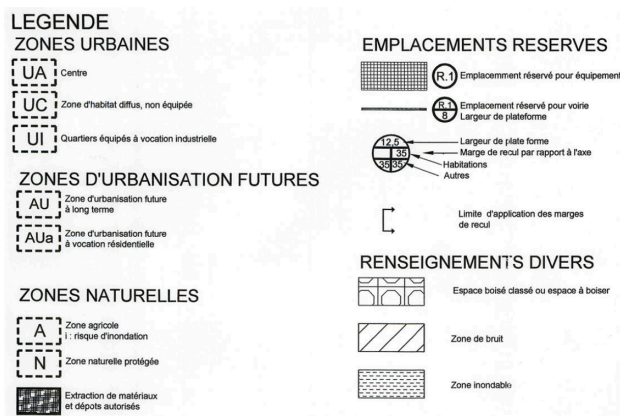
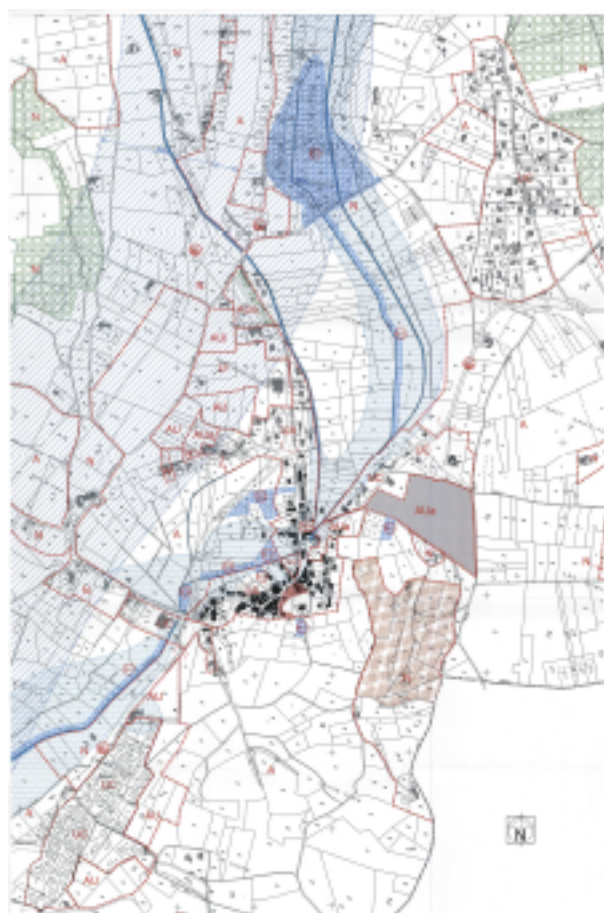
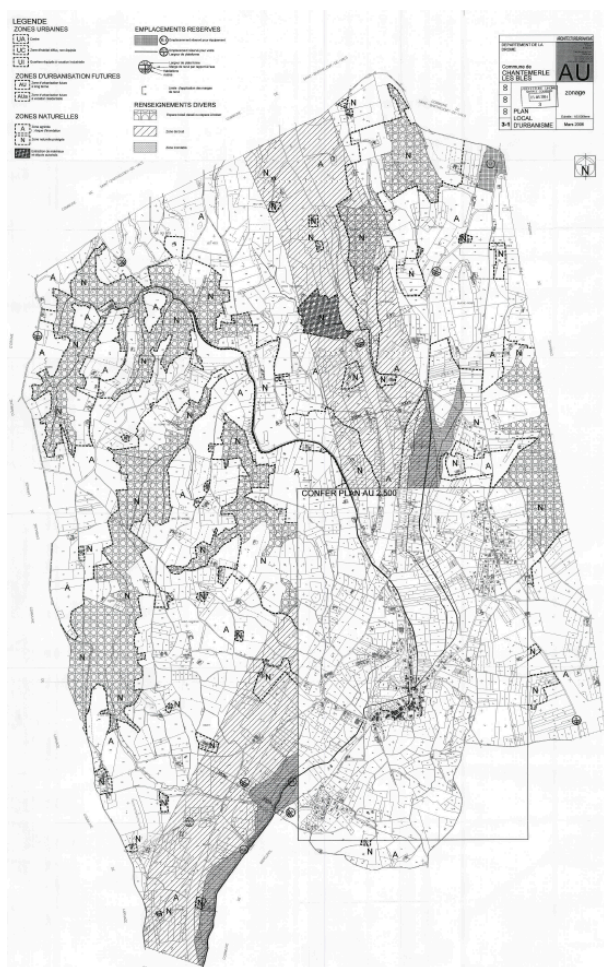
► Ont été classés en **zone naturelle** les espaces boisés classés, ainsi que les territoires des Marais, autour de la Bouterne au Nord du village, de Berthillot et de Châtillon, jusqu'à pénétrer dans le village, quartier de la mairie.

Elle correspond pour partie au lit d'expansion des crues de la Bouterne.

Enfin, des pastilles de zones N ont été créées pour couvrir les constructions anciennement agricoles dispersées sur le territoire communal. Ces pastilles impliquent que ces constructions peuvent changer de destination et être agrandie légèrement, dans une optique de valorisation du patrimoine agricole.

La zone naturelle occupe 345,5 ha au total.

Le règlement graphique comporte deux plans.



Extrait du règlement graphique du PLU de 2006
Plan général au 1/5000

Extrait du règlement graphique du PLU de 2006
Plan du centre au 1/2500

1.3.3 Le règlement écrit *(présentation des points uniquement en rapport avec l'objet de la procédure de modification)*

Le règlement écrit en vigueur comporte des dispositions générales, puis décline la réglementation pour chacune des zones (U, AU, A et N). Il dispose d'un article 11 (relatif à l'aspect extérieur des constructions) commun à toutes les zones, et de rappels d'articles en fin de règlement.

■ Le règlement des zones A et N du PLU en vigueur (avant modification)

► Dans la zone Agricole,

L'article A1 du règlement interdit les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles liées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication

L'article A2 autorise sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.).
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Il pourra être imposé pour ces constructions qu'elles soient situées à proximité du siège de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, et qu'elles soient limitées à 200 m² de surface hors œuvre nette. L'ensemble des bâtiments liés à l'exploitation agricole devra être regroupé.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles soient liées aux exploitations agricoles.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

Des règles spécifiques sont établies pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques inondations.

► **Dans la zone Naturelle,**

L'article N1 du règlement interdit les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités autres que celles autorisées dans le secteur Ne et dans les conditions définies à l'article N2
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant
- Les carrières ·en· dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les abris de jardin
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les antennes de radio télécommunication

L'article N2 autorise sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m², et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension à usage d'habitation des constructions existantes selon les régies suivantes :
 - Soit l'extension est limitée à un total de 100 m² de SHON après extension
 - Soit l'extension est limitée à 30% de la SHON existante avant travaux. Dans ce cas, la surface totale après extension est plafonnée à 200 m² de SHON.
- Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, de bâtiments d'architecture traditionnelle, à condition que ce changement de destination s'inscrive dans un volume bâti existant. Ce changement de destination du bâti doit s'inscrire dans une logique de sauvegarde du patrimoine rural et ne peut être autorisé s'il s'agit de bâtiment type hangar métallique, bâtiment hors sol ...

Des règles spécifiques sont établies pour les secteurs de carrière et les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques inondations.

2. EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

2.1 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

2.1.1 Le contexte réglementaire

Depuis l'approbation du PLU de la commune en mars 2006, de nombreuses évolutions législatives ont eu lieu, rendant illégales plusieurs dispositions du PLU de Chantemerle-les-Blés.

- Le décret du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la réforme de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er Mars 2012, supprime la SHON et la SHOB et les remplace par la surface de plancher.
- Avant la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi « ALUR »**, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N) et à des équipements collectifs ou à des services publics, étaient possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières. Les extensions des bâtiments existants étaient interdites sauf si elles étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière. La solution pour gérer le bâti existant, était de recourir à la technique du STECAL généralisé (« pastillage »).

De plus, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromettait pas l'exploitation agricole.

La loi « ALUR », dont l'objectif est de limiter le mitage des terrains, de réduire la consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés, a rendu exceptionnel le recours au STECAL. Ceci a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zones A et N puisque, dans les zones agricoles ou naturelles, seuls étaient autorisés les travaux d'adaptation ou de réfection des habitations existantes non liées à une exploitation agricole ou forestières.

- La **loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014**, a assoupli ce dispositif. D'une part, elle a généralisé la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner tous les bâtiments, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant prétendre à un changement de destination, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination sont soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- La **loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015**, a étendu les possibilités offertes par la loi LAAAF en rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation en zones A ou N (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant). Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces annexes, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avant l'enquête publique.
- La **loi du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi « ELAN »** complète l'article L151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Dans ce contexte, il est donc désormais possible de reconsidérer la question de la gestion du bâti existant dans les zones agricoles et naturelles dans le règlement du PLU de la commune de Chantemerle-les-Blés.

La modification a donc pour objectif de modifier les dispositions règlementaires des zones A et N dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, pour permettre l'extension et la construction d'annexes en zones naturelle et agricole sous certaines conditions.

La modification fixera les conditions nécessaires tel que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

Concernant les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination, leur liste sera remise à jour lors de la révision générale du PLU et non dans le cadre de la présente modification. Deux raisons à ce choix : d'une part, ils sont potentiellement nombreux (une quarantaine de hangars dénombrés dans le diagnostic agricole) et d'autre part, une orientation du PADD devra fixer le cap sur cette thématique qui doit être issue d'un vrai choix communal débattu et concerté. On note qu'en 2006, les élus avaient fait le choix de limiter les possibilités de transformation des anciennes fermes dispersées sur le territoire pour éviter des rapprochements conflictuels entre activités agricoles et logements. Sur ce point, les dispositions règlementaires du PLU en vigueur devenues illégales aujourd'hui, seront corrigées.

2.1.2 Le cadre réglementaire

Les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme sont des zones où la constructibilité doit rester très limitée.

En zone agricole et naturelle, le code de l'urbanisme autorise :

- **en zone A** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-23) ;
- **en zone N** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-25) ;
- **en zones A et N** (art. L151-11) :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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;
 - et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Peut également être autorisée dans les zones A et N **à titre exceptionnel et sous conditions**, la délimitation de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), dans lesquels peuvent être autorisés selon l'art. L151-13 :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement doit fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

En dehors des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), le règlement peut sous conditions :

- Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. L151-11) ;
- Autoriser l'extension ou la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants en zone A et N, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF (art. L151-12).

2.1.3 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Drôme (CDPENAF)

Créée par la loi MAP du 27 juillet 2010 sous le nom de Commission Départementale de la Consommation des espaces agricoles (CDCEA), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) **doit obligatoirement être consultée pour avis au titre de la rédaction de règles permettant la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles et forestières (avis simple).**

Afin d'éviter de trop longs débats sur les dispositions du règlement des zones A et N, la CDPENAF de la Drôme propose aux communes un **règlement « cadre »** validé le 31 janvier 2019.

Ce règlement autorise, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale

initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- La construction d'annexes (non accolées) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La construction de piscine dont la superficie du bassin serait limitée à 50 m².

La CDPENAF propose également de compléter le règlement sur les points suivants :

- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager

Les définitions sont précisées :

Annexe : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de plancher : (R111-22 du Code de l'Urbanisme) La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Ces définitions seront ajoutées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

2.1.4 L'extension des « bâtiments d'habitation existants »

L'article L151-12 du code de l'urbanisme indique que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

■ **La notion de « bâtiments d'habitation existants »**

Le code de l'urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une « construction close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, de garage..., le bâtiment existant devra présenter une surface totale initiale supérieure à 40 m². Il peut être considéré que ce seuil de 40 m², déclencheur pour la réalisation d'une extension, correspond à la superficie de plancher minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement.

■ **La notion d' « extension »**

Comme le précise l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il peut être **autorisées les extensions** des habitations existantes et non les constructions nouvelles.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent. Elle doit être mesurée et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la modification propose d'adapter les dispositions du PLU en limitant l'extension à 33% de la surface totale initiale.

La modification propose aussi d'ajouter des dispositions permettant un meilleur encadrement des autorisations d'urbanisme et notamment de plafonner la surface de la construction après travaux à 250 m² de surface totale.

Ces possibilités d'agrandissement sont adaptées aux besoins inhérents à l'évolution des ménages. Elles permettent par exemple de réaliser une pièce supplémentaire au logement, mais sont suffisamment contraignantes pour éviter de créer de nouveaux logements en zones A ou N. Cette nouvelle règle empêche aussi une consommation excessive d'espace agricole ou naturel grâce à la compacité du bâti qu'elle impose.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les bâtiments existants à destination d'habitation à la date d'approbation du plan local d'urbanisme sous réserve qu'ils aient une surface totale initiale supérieure à 40 m², il peut être autorisé :

Une extension dès lors que l'extension n'excède pas 33% de la surface totale initiale de la construction et à condition que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 250 m² (existant + extensions).

2.1.5 La construction d'annexes et de piscines

La modification du PLU propose d'autoriser dans les zones A et N, pour les bâtiments d'habitation existants, la réalisation d'une annexe et d'une piscine.

- ▶ **Pour l'annexe**, la surface (emprise au sol et surface de plancher) sera de 35 m² maximum. Cette surface de 35 m² est en dessous de celle autorisée au PLU en vigueur (50 m²). Elle reste également en dessous de la surface exigée pour prétendre à une extension (seuil à 40 m²), ce qui est nécessaire pour éviter toute transformation d'annexe en logement isolé.
- ▶ **Pour la piscine**, le règlement limitera aussi la superficie du bassin de la piscine à 50 m² comme le préconise la CDPENAF, dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace. Cette surface de 50 m² représente une superficie adaptée pour une installation à usage domestique familial dans une région soumise à un régime de sécheresse régulier où la ressource en eau pourrait être fortement impactée les prochaines années au vu de l'évolution du changement climatique.

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, une zone d'implantation de 20 mètres est définie autour du bâtiment principal d'habitation. L'annexe et la piscine pourront s'implanter totalement dans ce périmètre de 20 m ou partiellement pour tenir compte de la configuration biscornue de certaines parcelles et de la topographie du site.

En effet, dans les secteurs les plus pentus de la commune, il est parfois difficile d'implanter une construction. Il est alors préférable de s'écarter un peu pour bénéficier d'un terrain plus plat ou de moindre impact paysager. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique. Cette zone d'implantation de 20 m correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation, il peut être autorisé :

- Une construction à usage d'annexe sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elle n'excède pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres de l'habitation principale.
- Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres de l'habitation principale.

2.1.6 Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs

Depuis la réforme de l'urbanisme, il convient de reprendre la phrase de l'article 2 relatif aux constructions et installations du PLU, pour qu'elle corresponde mieux au nouvel article L151-11 du code de l'urbanisme :

- Au PLU en vigueur sont autorisées : « Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. »
- A remplacer dans la modification par « Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient 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. » Les installations photovoltaïques au sol seront expressément interdites.

2.1.7 Les conditions d'insertion dans le paysage

L'article L151-12 du code de l'urbanisme prévoit que les conditions de hauteur notamment doivent être définies permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement, la qualité paysagère du site, et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le PLU de Chantemerle-les-Blés autorise une hauteur de 8 m pour les habitations (hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment). Il est proposé de limiter la hauteur en cohérence avec le règlement « type » de la CDPENAF de la Drôme, pour les annexes.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 10 – Hauteur :

- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.
- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 8 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

> L'article 11 – Aspect extérieur des constructions – L'article 11 en vigueur contient déjà des dispositions favorables à la bonne intégration des extensions et des annexes. Il sera complété pour prendre en compte la doctrine de la CDPENAF.

2.1.8 Les modifications diverses

La commune souhaite profiter de cette modification pour mettre à jour et clarifier le règlement du PLU sur plusieurs points qui sont aujourd'hui obsolètes :

- L'article 5 qui définit les caractéristiques des terrains, fixe en zone N une superficie minimum des terrains pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone Uc et la zone N étaient inscrites des surfaces minimums de 1 000 m².

Cette disposition devenue illégale depuis la loi ALUR sera supprimée.

- L'article 14, qui fixe le coefficient d'occupation des sols, a également été supprimé par la loi ALUR ; ceci sera indiqué dans le règlement des zones A et N, objet de la présente modification.
- Depuis le décret du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la réforme de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er Mars 2012, la SHON et la SHOB ont été supprimées et remplacées par la surface de plancher.
- Enfin, le titre VII du règlement écrit « rappel des textes législatifs et réglementaires » a entièrement été remis à jour car il faisait référence à des textes ayant disparus.

3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

La modification n°2 du PLU de Chantemerle-les-Blés porte uniquement sur le règlement écrit. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Dans le règlement écrit seront modifiés : la zone agricole, la zone naturelle, ainsi que l'article 11 se trouvant en fin de document.

Les modifications apportées figurent **en rouge** ; les éléments supprimés sont **barrés**.

3.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Titre I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent *règlement* s'applique à la commune de Chantemerle les Blés.

(...)

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Pour tenir compte des risques d'inondation, les zones concernées sont repérées au plan de zonage par une trame spécifique qui fait appel à des dispositions réglementaires particulières.

ARTICLE 8 – DÉFINITIONS

Annexe : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Surface de plancher : (R111-22 du Code de l'Urbanisme) La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles ~~liées à l'exploitation agricole~~ autorisées en article A2
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les piscines et les annexes ~~non liées à une habitation existante~~ autres que celles autorisées en article A2,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les installations photovoltaïques au sol
- Les antennes de radio télécommunication.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1- Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.
 - ~~Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~ Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient 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.
 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Il pourra être imposé pour ces constructions qu'elles soient situées à proximité du siège de l'exploitation.

- Les installations classées, sous réserve qu'elles soient liées aux exploitations agricoles.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, et qu'elles soient limitées à 200 m² de surface ~~hors~~ ~~œuvre nette de surface de plancher~~. L'ensemble des bâtiments liés à l'exploitation agricole devra être regroupé.
 - Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface totale initiale supérieure à 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
 - Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
- 2- Pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :
- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
 - Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
 - Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
 - Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, à l'exception des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, ~~et~~ 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles **et 5 mètres pour les annexes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Article supprimé par la loi ALUR.

3.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, **autres que celles autorisées en article N2**
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités autres que celles autorisées dans le secteur Nc et dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- ~~Les abris de jardin~~
- Les piscines et ~~bâtiments~~ les annexes ~~non liés à une habitation existante~~ **autres que celles autorisées en article N2,**
- **Les installations photovoltaïques au sol**
- Les antennes de radio télécommunication.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées dans la zone N, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.
- ~~Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~ Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient 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
- ~~Les annexes dans la limite d'une surface hors oeuvre de 50 m², et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation. L'extension à usage d'habitation des constructions existantes selon les règles suivantes :~~
- ~~Soit l'extension est limitée à un total de 100 m² de SHON après extension~~

~~Soit l'extension est limitée à 30% de la SHON existante avant travaux. Dans ce cas, la surface totale après extension est plafonnée à 200 m² de SHON.~~

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface totale initiale supérieure à 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale de la construction et la surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² (existant + extensions)-
- Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, de bâtiments d'architecture traditionnelle, à condition que ce changement de destination s'inscrive dans un volume bâti existant. Ce changement de destination du bâti doit s'inscrire dans une logique de sauvegarde du patrimoine rural et ne peut être autorisé s'il s'agit de bâtiment type hangar métallique, bâtiment hors sol...

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique aux carrières, les dispositions particulières de l'article 5 des dispositions générales sont applicables.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumise à l'accord du Conseil Général

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. ~~Dans ce cas, la superficie d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1 000 m².~~

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant

et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder **8 mètres pour les habitations**, 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé.~~ Article supprimé par la loi ALUR.

3.4 L'ARTICLE 11

TITRE VI - Article 11 commun à l'ensemble des zones excepté les zones d'activités

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est la plus proche
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.).

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions.)

2- Toitures

Les toitures doivent être en tuile.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 5 et 40 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (« chien assis ») sont interdites.

Les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc) avec la construction principale.
- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture.

4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

→ Limitation de l'étalement urbain

L'introduction de la possibilité de réaliser des extensions et des annexes à l'habitation dans les zones agricoles et naturelles, s'inscrit dans la mise en œuvre des dispositions législatives nationales. Ces dispositions visent à adapter le bâti résidentiel existant aux besoins des pétitionnaires, sans création de nouveaux logements (extension limitée et construction d'annexes à l'habitation uniquement).

Ainsi, les évolutions induites par la modification n°2 en termes de consommation d'espace n'auront que très peu d'impact.

En effet :

L'évolution induite aura un impact faible en termes d'augmentation des surfaces de plancher ou d'emprise au sol et donc une incidence limitée en terme de consommation d'espace :

- o pour les extensions, leur surface est limitée à 33% de la surface initiale de l'habitation et au maximum à 250 m² de surface totale. De nombreuses habitations disposent déjà d'une surface proche des 250 m² ; elles ne pourront s'agrandir. De plus, le rapport de proportionnalité limite aussi la surface nouvelle potentielle.
- o pour les annexes, leur surface est limitée à 35 m². Là encore, de nombreuses habitations disposent déjà d'une annexe ou d'une piscine, et ne pourront en créer que dans la limite de 35 m².
- o pour les piscines, la surface du bassin est limitée à 50 m².
- La zone d'implantation (totale ou partielle) de 20 mètres autour de l'habitation principale exigée pour les annexes et les piscines, correspond souvent à une réalité de l'occupation sur les parcelles. Ces abords sont souvent déjà artificialisés. La probabilité d'impacter sur des espaces naturels ou agricoles, est rare.

→ Paysage :

La modification du PLU n'est pas de nature à impacter sur le paysage et plusieurs dispositions permettent d'assurer un impact limité sur la qualité paysagère de la commune :

- la hauteur des annexes ne pourra dépasser 5 mètres.
- la hauteur des extensions ne pourra dépasser 8 mètres en zone agricole et 9 mètres en zone naturelle (sauf en cas d'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure, alors l'extension s'harmonisera avec cette hauteur)
- la création d'une zone de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation principal permettant de regrouper annexe et piscine sur des espaces proches de l'habitation, évite la sensation de mitage et permet de maintenir les espaces de respiration entre les habitations. De plus, cette zone d'implantation permet de s'affranchir de la taille de la parcelle pour favoriser une implantation plus compacte des annexes et non au milieu des parcelles.
- chaque projet demeure encadré par l'article 11 du PLU qui a été complété de dispositions visant en une meilleure intégration des projets.

→ Activité agricole

La modification n°2 du PLU ne peut avoir qu'un impact très restreint sur l'agriculture, dans le sens où l'introduction des dispositions liées aux évolutions législatives dans les zones agro-naturelles ouvrent de nouvelles possibilités de gestion du bâti résidentiel existant, mais n'ont

pas vocation à permettre la création de nouveaux logements car conditionnées au respect de dispositions strictes.

L'extension est limitée et mesurée. L'agrandissement demeure accessoire au bâtiment d'habitation principal (33%) et il est adapté aux besoins inhérents à l'évolution des ménages pour réaliser une pièce de plus sans créer de nouveaux logements. De plus, le seuil déclencheur pour la réalisation d'une extension (40 m²) garantit aussi la non transformation de petites constructions en logement.

La zone d'implantation de 20 m définie autour du bâtiment principal d'habitation correspond aux abords immédiats du bâtiment d'habitation (parking, cour, piscine, le jardin...). Elle est considérée dans la plupart des cas, comme un espace artificialisé autour de la maison.

→ Biodiversité et continuités écologiques

La présente modification du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. Il n'y a aucune habitation située dans les milieux sensibles (zone humide en particulier).

En outre, la présente modification ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

→ Eaux superficielles et souterraines / Eau potable

La modification n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau.

Le périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable, secteur les Blaches, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qu'il faudra respecter en cas de travaux dans le périmètre.

→ Assainissement des eaux usées

Les zones urbaines de la commune sont desservies par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées. La commune dispose d'une station d'épuration (lagunage naturel) mise en service en 1998. Cette station, d'une capacité nominale de 800 EH, est conforme en équipement et performance. Hors des secteurs collectés, l'assainissement est non collectif.

La modification du PLU ne change pas les conditions d'assainissement ; pour les changements de destination, la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif aux normes sera exigé et vérifié par le SPANC.

→ Assainissement des eaux pluviales

La modification du PLU n'est pas de nature à faire évoluer les conditions d'assainissement des eaux pluviales sur la commune.

En zone A et N, l'habitat est plutôt dispersé et les eaux sont infiltrées dans les parcelles.

Pour les extensions et les annexes, les surfaces imperméabilisées seront très faibles.

→ Risques et de nuisances

La commune de Chantemerle-les-Blés est soumise aux risques d'inondation engendrés par les débordements du ruisseau de la Bouterne (PPR) et aux mouvements de terrain.

Les rectifications apportées par la modification n°2 du PLU n'engendrent pas d'évolutions de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

→ Climat, Air, énergie

La commune est concernée par le Plan Climat, Air, Énergie territorial adopté au niveau de l'agglomération.

La modification n°2 du PLU n'a pas d'impact.

La commune de Chantemerle-les-Blés a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Auvergne-Rhône-Alpes d'une demande d'examen « au cas par cas », afin de connaître si cette procédure de modification n°2 nécessite ou non une évaluation environnementale.

Par décision n°2021-ARA-KKUPP-02369 en date du 13 octobre 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé que la présente modification n°2 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

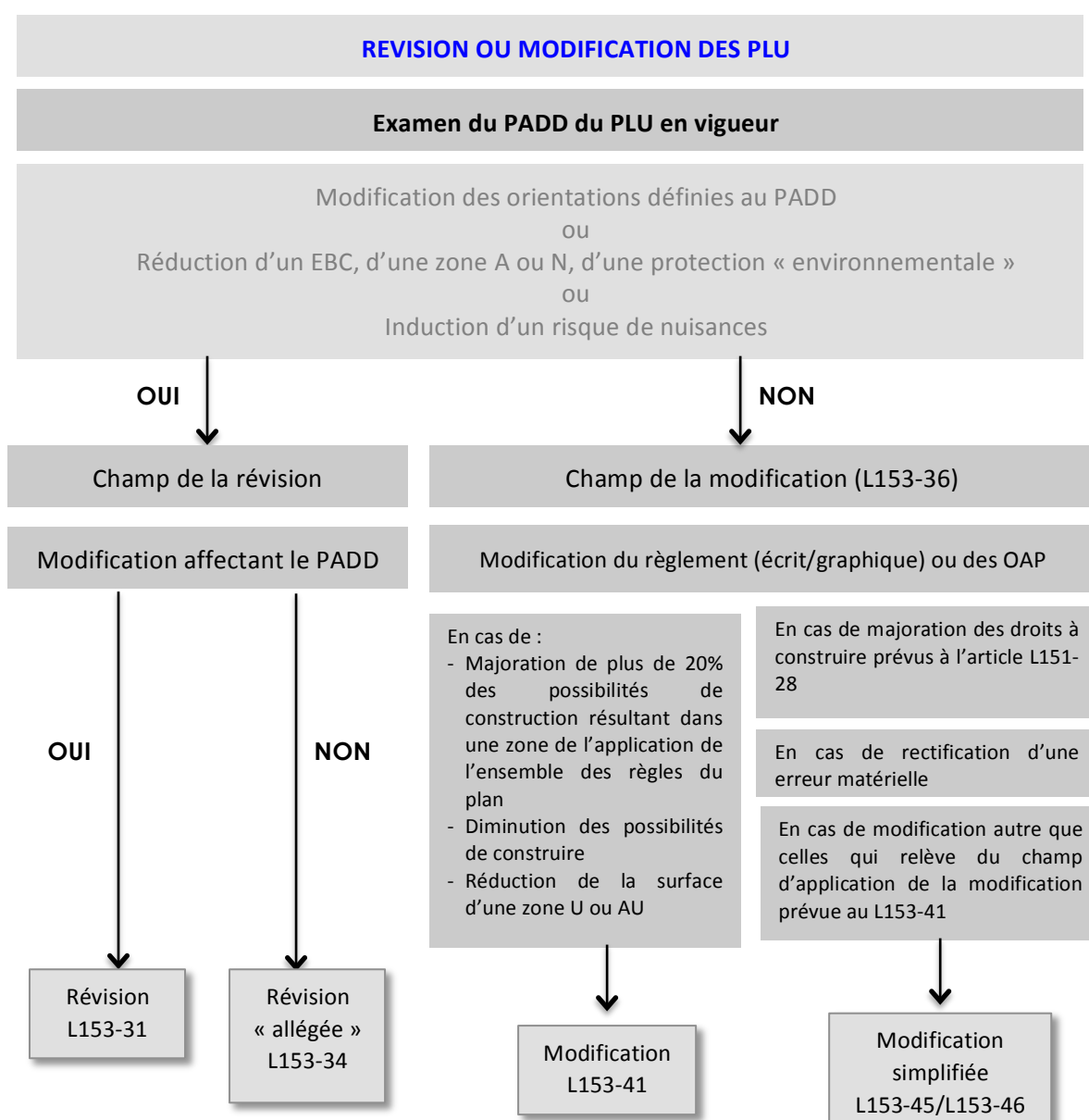
5. RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

→ Respect du cadre fixé par le code de l'urbanisme

La présente modification n°2 du PLU introduit dans le règlement des zones A et N du PLU, la possibilité d'édifier des annexes conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme et revoit les conditions pour l'extension des habitations existantes.

Elle sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononcera sur l'écriture du règlement des zones A et N.

Les modifications réglementaires apportées au PLU par la modification n°2 respectent le champ d'application de cette procédure. Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification n°2 du PLU de Chantemerle-les-Blés s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme**. En effet, les rectifications projetées :

- 3- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur**. Elle est sans influence sur ce document.
- 4- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**
=> Le projet concerne les zones A et N mais ne les réduit pas. La modification ne rectifie pas l'emprise des différentes zones du PLU.
- 5- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**
=> Le projet de modification n°2 ne réduit pas de protection.
- 6- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**
- 7- **ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**
- 8- **n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire**
- 9- **pourrait majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun. Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée au maximum de 1 mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.

→ **Respect des réglementations supra-communales**

Le projet de modification n°2 du PLU propose des évolutions peu profondes au PLU, et qui ne sont pas de nature à remettre en cause le respect des réglementations nationales et supra-communales.

Elles s'inscrivent dans les orientations du **SCoT du Grand ROVALTAIN** approuvé le 25 octobre 2016 et celles du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par Arche Agglo en février 2019 pour une période de 6 ans (2019-2025).

Les évolutions prévues par la modification n°2 du PLU ne contredisent pas non plus les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne Rhône Alpes.