SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU 2
A. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU 2
B. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU 2
C. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 4
D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 5
E. LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER 6
II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 6
A. AUTORISER LES RESIDENCES DEMONTABLES AU SEIN DE LA ZONE 1AU 6
B. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX LOIS ALUR, LAAF ET MACRON 9
C. DEFINIR UNE REGLE DE STATIONNEMENT AU SEIN DE LA ZONE U 17
III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU 19
A. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU 19
B. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE 19
C. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 3) 20

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce rapport de présentation est consacré à la 1ère modification simplifiée du PLU de Plagne.

A. Rappel de l'évolution du PLU

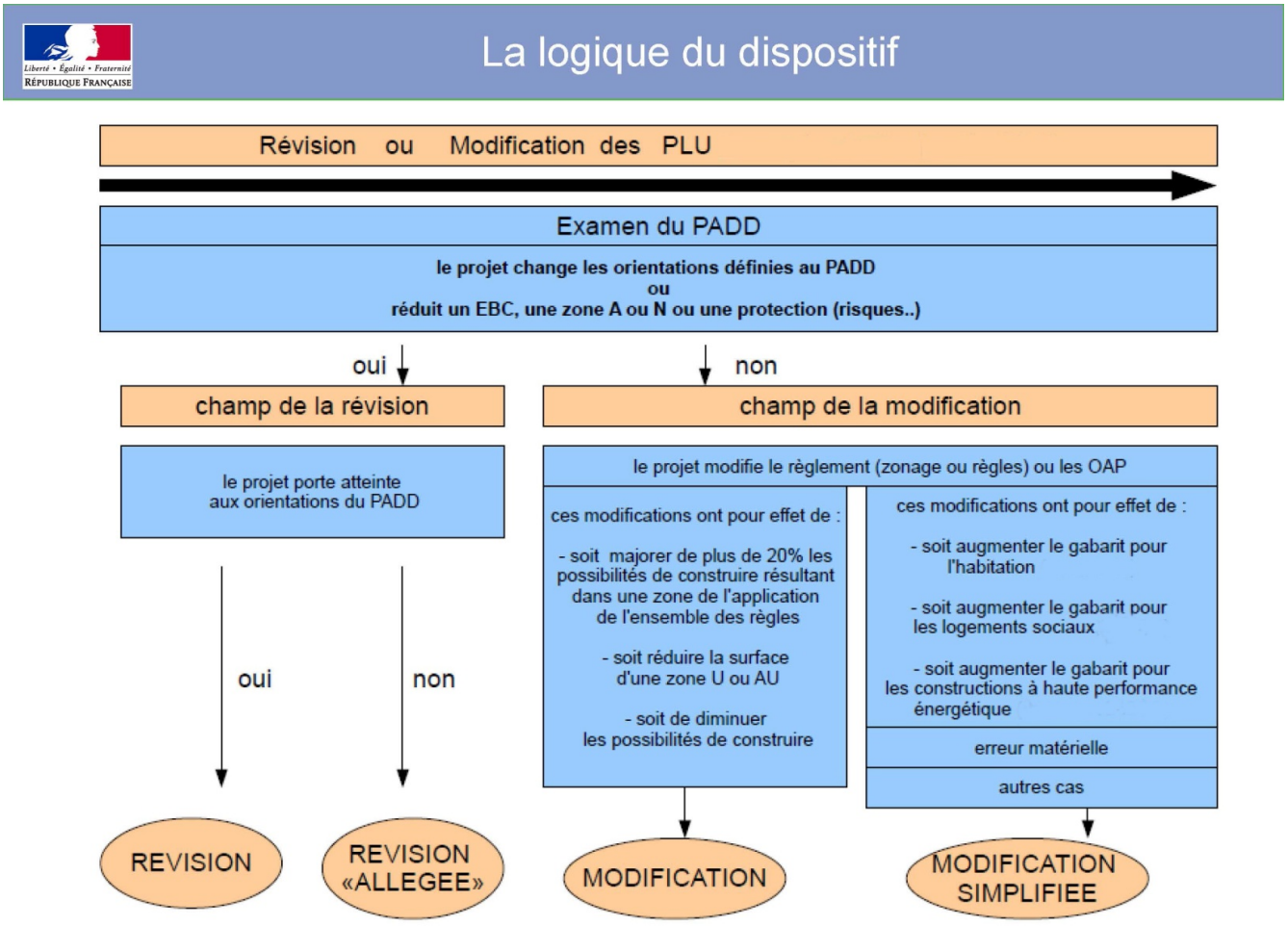
La commune de Plagne a approuvé l'élaboration de son PLU le 4 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet :

Procédure	Approbation
1ère révision simplifiée du PLU	Le 2 septembre 2011
1ère modification du PLU	Le 14 septembre 2012
2ème modification du PLU	Le 18 juin2016
1ère révision allégée du PLU	Le 18 juin2016
2ème révision allégée du PLU	Le 18 juin2016

Aujourd'hui, la commune de Plagne envisage l'utilisation d'une nouvelle procédure de modification simplifiée.

B. L'objet de la modification du PLU



Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU :

La modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure qui intervient dans les conditions fixées par les articles L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dite simplifiée lorsque la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

► **pour :**

- rectifier une erreur matérielle
- majorer les possibilités de construire prévues à l'article L151-28 :
  - augmenter jusqu'à 20% des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine;
  - augmenter jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social;
  - augmenter jusqu'à 30% des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive;
  - augmenter jusqu'à 30% des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

► **mais aussi sans :**

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire
- réduire de la surface des zones urbaine ou à urbaniser.

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

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité».

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Elle a pour but :

- ✓ de poursuivre les objectifs relatifs au développement urbain cohérent définis lors de l'élaboration du PLU de 2004 en recentrant et organisant le développement de l'espace urbain autour du village. Les réflexions de la commune ont avancé et les projets envisagés conduisent la commune à adapter son règlement écrit.

- ✓ d'ajuster les dispositions réglementaires (règlement écrit) dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU.

- ✓ de reprendre le règlement écrit et le document graphique afin de tenir compte des dernières dispositions législatives.

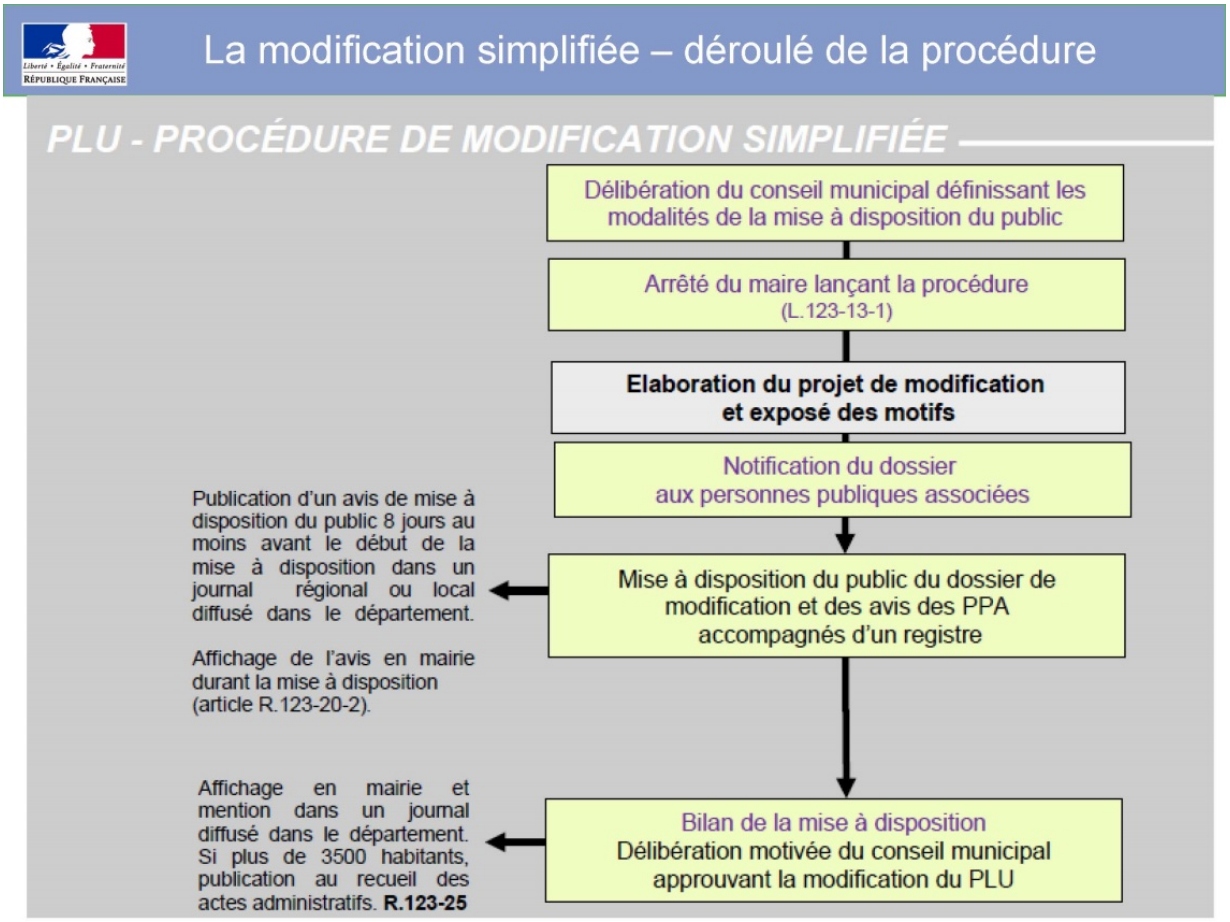
  - × Mise à jour du document graphique et du règlement écrit avec les nouvelles dispositions législatives concernant les zones A et N (suppression des zones Nh et repérage des constructions pouvant changer de destination).

Liste	Zone du PLU concernée	Elément/pièce du PLU à modifier
1	**1AU**	Poursuivre l'objectif "Urbaniser à proximité et en continuité du village" afin de diversifier l'offre de logements et de terrains à bâtir au sein de la zone 1AU à l'ouest du bourg. ***Règlement écrit*** Autoriser les dispositifs d'assainissement individuel au sein de la zone IAU.
2	**A & N**	***Document graphique*** Retoucher les zones A (suppression des zones Nh) Repérage de quelques constructions pouvant changer de destination (7) ***Règlement écrit*** Reprise du règlement pour être en conformité avec les nouvelles dispositions législatives des zones A pour autoriser les extensions, les piscines et les annexes.
3	**U**	***Règlement écrit*** Article 12 : Définir une règle imposant que le stationnement soit totalement ou en partie réalisé en dehors des espaces publics sur le terrain concerné par le permis de construire.

C. Le planning de la procédure de modification simplifiée du PLU

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification. Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique. La procédure se déroule de la façon suivante :

- saisine de l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas de la modification
- une transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, …) avant la mise à disposition
- délibération du conseil municipal, pour définir les modalités de mise à disposition du dossier du public
- une mise à disposition du public du dossier de modification 1 mois minimum
- un bilan des observations recueillies est établi
- le conseil délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.



Le dossier du PLU conformément à l'article L.132-7, 132-9 et L132-11 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de la mise à disposition du dossier aux personnes publiques suivantes pour avis :

- Monsieur le Préfet de Haute-Garonne,
- Messieurs les directeurs de la DDT, de la DDCSPP, de l'ARS et de la DRAC,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- Monsieur l'inspecteur d'académie,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur du SDIS,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Haute-Garonne,
- Le Président du syndicat chargé d'élaborer, gérer et approuver le SCOT,
- Le Président du syndicat chargé d'élaborer, gérer et approuver les SCOT limitrophes,
- Les associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L141-1 du code de l'environnement
- Les maires des communes limitrophes,

D. Le contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier comprend :

- La note de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée
- le document graphique modifié
- Le règlement écrit modifié
- La liste des bâtiments en zone A susceptibles de changer de destination.

La note de présentation de la modification simplifiée, présent document, a pour objet d'exposer les motifs qui ont prévalu aux modifications du PLU.

E. La mise à disposition du dossier

Par une délibération, le conseil municipal a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois minimum ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché sur tous les panneaux administratifs de la commune, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département;
- le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à la mairie de Plagne aux heures d'ouverture habituelles. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé parle maire, ou son représentant, afin que chacun puisse consigner ses observations ;
- le bilan de la mise à disposition sera consultable pendant un délai d'un an, courant à compter de l'approbation du PLU modifié, à la mairie.

II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

A. Autoriser les dispositifs d'assainissement individuel au sein de la zone 1AU

1. Rappel des objectifs du site concerné par cette modification

Localisation du point de la modification



Source : Géoportail

La municipalité, afin de palier à l'absence d'investissements privés, souhaitait aménager un site proche du village dont elle est propriétaire pour faciliter l'arrivée de nouveaux ménages et de garantir ainsi la pérennité et la survie démographique de la commune.

Grâce à la révision simplifiée n°1 du PLU, la commune de Plagne envisageait de réaliser un lotissement communal sur un site initialement prévu pour accueillir de l'hébergement touristique.

En classant en IAU, une partie (1,2 ha) de la zone AUL, la commune peut accueillir de nouveaux habitants à proximité du village afin de « Recentrer et maîtriser le développement de l'espace urbain autour du village de Plagne » conformément à l'objectif du PADD :

➲ *Urbaniser à proximité et en continuité du village*

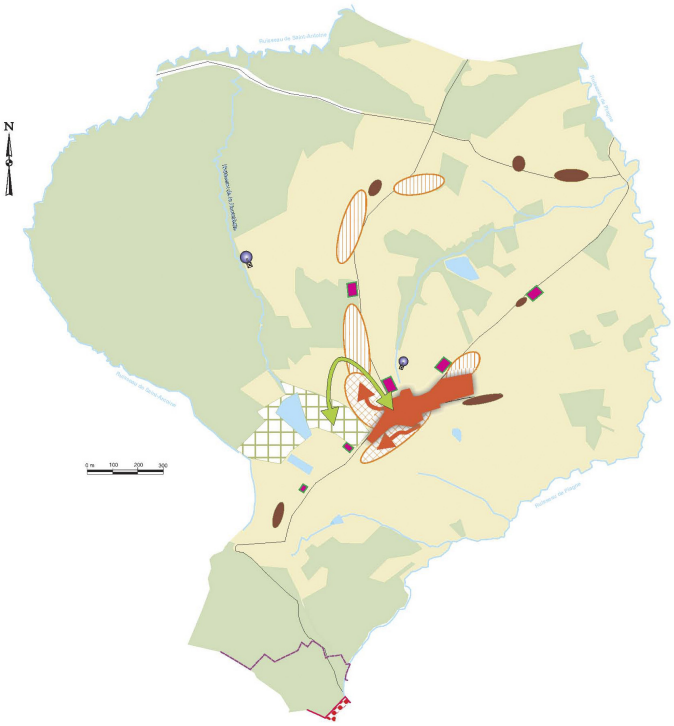
Concentrer les nouvelles constructions à proximité du bourg pour créer une continuité et une unité urbaine avec le village d'habitat groupé existant. Les sites limitrophes au centre du village seront à urbaniser en priorité.

Selon les secteurs, l'offre de logements ou de terrains à bâtir (densité) sera diversifiée par :

- des critères morphologiques
- le statut d'occupation
- afin d'accueillir une population variée.

Extrait du PADD

Commune de PLAGNE
Plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Les orientations générales d'aménagement :

Objectif 1 :

Recentrer et organiser le développement de l'espace urbain autour du village

Centre-bourg à préserver et à développer
Renforcer la position centrale du village tout en valorisant le patrimoine bâti

Dynamique d'extension du bourg

Extension du village vers l'ouest
Zone de densité et d'ambiance urbaine du village à renforcer

Diversification des formes d'urbanisation et maîtrise des "hameaux" mités
Zone de densité plus faible

Objectif 2 :

Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie

Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et réduire leur impact
Planter des haies les dissimulant

Bâti agricole à préserver et valoriser

Terres agricoles à conserver et à protéger avec replantation de haies

Espaces forestiers à conserver et à protéger

Améliorer la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu naturel
Construction de deux stations d'épuration

Protéger la qualité de l'eau potable

Objectif 3 :

Développer une activité de loisirs

Aménagement d'une base de loisirs
Création d'espaces de détente, de loisirs et de séjour ouverts au public

Créer une liaison entre le village et la base de loisirs

En aménageant ce secteur, la commune souhaitait :

- renforcer son urbanisation autour du village et des principaux équipements conformément au PADD.
- respecter les principes d'économie et de gestion de l'espace et de protection de l'environnement grâce à :
  - l'aménagement d'un site en désaffection et contigu à la bastide
  - la préservation des sites de Claous présentant une qualité agricole (terres cultivées), environnementale et paysagère (vue sur le sud du village préservée).
- dynamiser le cœur de village en exploitant sa capacité attractive (accessibilité, hébergement, cadre paysager).

2. Exposé des motifs de la modification

Lors de l'élaboration du schéma communal d'assainissement, la mairie s'était engagée à réaliser un dispositif collectif dans le village.

Aujourd'hui, le calendrier des travaux sur le réseau collectif n'est pas encore défini car la complexité technique, foncière et économique ne le permet pas dans l'immédiat ; or le règlement écrit du PLU impose obligatoirement le raccordement des futures constructions à un dispositif d'assainissement regroupé ou collectif au sein de la zone IAU.

Dans l'attente de la mise en place d'un assainissement collectif, la commune avait envisagé de desservir le lotissement par un dispositif d'assainissement autonome regroupé de type filtre à sable drainé avec rejet en milieu superficiel d'environ 40 EH.

Ce projet s'est avéré coûteux et peu adapté (sur dimensionné) à la sous occupation du lotissement (peu de lots ont été vendus). La qualité du traitement des eaux usées s'en serait trouvée insuffisante.
Le futur quartier étant situé sur des terrains parfaitement aptes à recevoir un équipement individuel, la création du réseau devant, en effet, être supporté par le budget communal, il apparaît qu'aujourd'hui l'autorisation de dispositifs d'assainissement individuel est une solution fiable et adaptée au lotissement communal.

Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch et le Service Public à l'Assainissement Non Collectif (SPANC) n'y sont pas opposés à condition que le pétitionnaire réalise une étude de sol qui permettra de déterminer les filières de traitement envisageables sur son terrain.
L'étude de sol est obligatoire pour les Assainissement Non Collectifs. Cette étude a pour objet de savoir comment il convient d'épurer et de rejeter les eaux usées. En fonction de la perméabilité des sols, de la présence ou non d'une nappe phréatique , de l'espace disponible,… un certain type de filières de traitement sera à privilégier.

3. Les adaptations du dossier de PLU

a. Le règlement écrit

Avant modification

Zone IAU

ARTICLE IAU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

.....

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé à un dispositif d'assainissement regroupé ou collectif.

Après modification

Zone IAU

ARTICLE IAU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

.....

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

~~Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé à un dispositif d'assainissement regroupé ou collectif.~~
En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude hydrogéologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

B. Mettre à jour les dispositions en zones Agricoles, Naturelles et forestières conformément aux lois ALUR, LAAF et Macron

1. Rappel des dispositions du PLU

a. La zone A du PLU en vigueur :

Ces secteurs représentent la zone agricole communale. Les secteurs inscrits dans cette zone sont des espaces naturels où le paysage est façonné par l'activité agricole.
Elle comprend deux secteurs :

- la zone A qui correspond à la zone agricole de Plagne

- la zone Ap correspond à la zone agricole limitrophe de l'espace urbain.

La zone Agricole rassemble la majorité de la surface utile à l'agriculture (prés, champs, bâtiments ou installations agricoles).

En zone A (193,05 ha), seules sont autorisées :

- *Dans le sous-secteur A sont admis :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;

- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création de bassins ou de retenues, à vocation agricole ou de pisciculture.

Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;

- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU

- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine ;

- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m^2 par unité foncière ;

- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination ;

- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes ;

- les constructions et installations agricoles incompatibles avec les zones d'habitations mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.

- *Dans le sous-secteur Ap, sont admis :*

  sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation des installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine.

b. <u>La zone Nh du PLU en vigueur :</u>

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Pour contourner cette limitation, une grande majorité des PLU plaçaient les bâtiments isolés au sein d'espaces agricoles en zone A (dénommées « Nh » dans le PLU de Plagne).

Cette solution, dite du « pastillage » ou du « micro-zonage», était très fréquemment utilisée et a été pendant longtemps préconisée par la doctrine ministérielle.

Le classement en Nh (2 zones) concerne deux hameaux occupés par quelques constructions dispersées sur le territoire communal et distantes des zones constructibles. Au sein de ces zones, seul l'aménagement des constructions existantes sans modification des emprises au sol est autorisé. La surface de plancher après travaux ne peut pas excéder 200 m².

2. Motif de la modification du PLU :

Le règlement écrit du PLU :

- n'autorise pas les extensions et les annexes au sein de la zone A

- contraint très fortement les extension des constructions existantes et n'autorise pas les annexes au sein de la zone Nh.

Le règlement écrit devra être réactualisé en conformité avec les dispositions législatives actuelles concernant la zone A. La législation a prévu des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant en zone A, il s'agit, d'une part, de l'extension et des annexes des constructions à usage d'habitation, et, d'autre part, du changement de destination de certains bâtiments existants dans ces zones.

Dès lors, l'ensemble des habitations situées en zone Agricole, en lien ou non avec une activité agricole, pourra faire l'objet d'extensions et de constructions d'annexes à condition d'être encadrées dans le futur règlement écrit du PLU.

Ainsi, la hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions et des annexes devront être définies aux articles correspondants du règlement de la zone A pour contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble (suivant les règles préconisées par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ou CDPENAF de Haute-Garonne).

<u>Rappel des évolutions législatives</u>

Afin d'améliorer et d'assouplir les évolutions des habitations et constructions dans les espaces agricole les dispositions législatives ont permis que :

- ***Tous les bâtiments existants à <u>usage d'habitation</u> situés en zone A, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension et d'une annexe (cf loi Macron).***

Cette extension et/ou cette annexe sera encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone.

***La hauteur,** les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.*

- ***Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des Equipements d'Intérêt Collectif et des Services Publics.***
- ***Tous les bâtiments existants désignés dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination après avis de la CDPENAF.***

Avant la loi ALUR, 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 changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis par la suite la loi d'avenir pour l'agriculture, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner **tous les bâtiments**, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'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 devront être soumis :

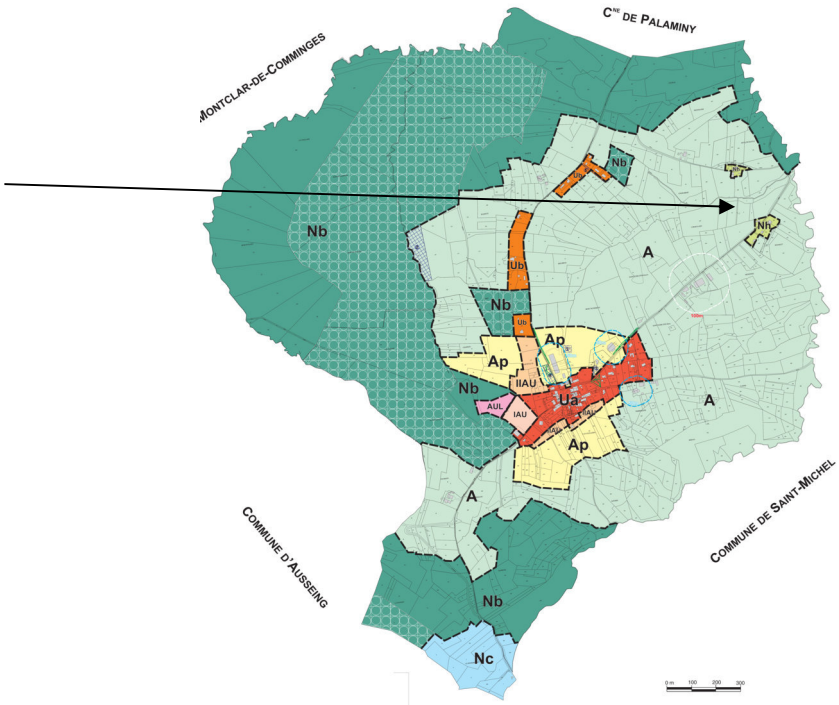
o En zone agricole (A) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).

3. Les changements apportés au dossier de PLU

a. *Le document graphique*

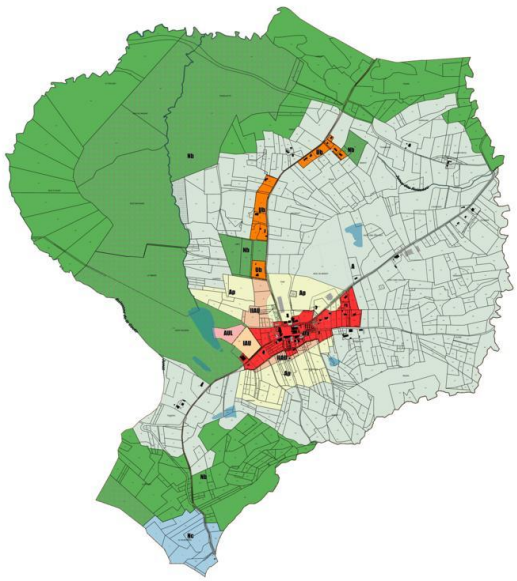
AVANT MODIFICATION

2 zones Nh étaient délimitées lors de l'élaboration du PLU en 2004



APRES MODIFICATION

Les 2 zones Nh ont été reclassés en zone A.
7 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés :



b. *La liste des bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination (pièce 3-3)*

La liste a été ajoutée aux pièces réglementaires du PLU : **4 bâtiments** ont été désignés au sein de la zone A.

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Numéro	Destination actuelle
1	Ancien hangar agricole
2	Ancien hangar agricole
3	Grange
4	Hangar agricole
5	Grange
6	Séchoir
7	Hangar agricole

Ces bâtiments, dont la liste et les photos sont en pièce 3-3 de la partie règlementaire du PLU, n'ont plus de vocation agricole. 5 représentent un patrimoine caractéristique du terroir communal (n°1,2,3,5 & 6). Pour permettre leur valorisation et pérenniser cet héritage patrimonial, le règlement autorise le changement de destination de ces bâtiments sous plusieurs conditions :

- qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- qu'ils soient desservis par les réseaux.

c. *Le règlement écrit (pièce 3-2)*

Le règlement a été réécrit en conformité avec les nouvelles dispositions législatives concernant la zone Agricole et Naturelle.

Afin de mieux encadrer les possibilités de changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique et de limiter leur incidence sur les espaces agricoles, le règlement écrit est complété.

Pour les changements de destination à vocation d'habitation, **un seul logement est autorisé par bâtiment identifié, dans la limite d'une surface de plancher totale maximale de 200 m² à usage d'habitation**.

Cette disposition permet de maîtriser l'ampleur des changements de destination autorisés et d'éviter la création de plusieurs logements ou la transformation de surfaces importantes au sein de bâtiments situés en zone agricole. Elle complète les conditions déjà prévues par le règlement, notamment l'absence d'atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site et la desserte du bâtiment par les réseaux.

Le règlement de la **zone A** a été réécrit ainsi :

Avant modification :

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- *Dans le sous-secteur A :*

1 – Les carrières.

2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

3 – Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération non autorisée.

4 – Les dépôts et stockage de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.

5 – Les installations classées à l'exception de celles liées à l'activité agricole.

6 – Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières dans l'article 2.

- *Dans le sous-secteur Ap :*

1 – Les constructions nouvelles soumises à la législation des installations classées.

2 – Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières dans l'article 2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- *Dans le sous-secteur Ap, sont admis :*

  sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation des installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine.

- *Dans le sous-secteur A sont admis :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création de bassins ou de retenues, à vocation agricole ou de pisciculture.

Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU
- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine ;
- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la

construction n'excède pas 15 m² par unité foncière ;

- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination ;
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes ;
- les constructions et installations agricoles incompatibles avec les zones d'habitations mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.

Après modification :

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- *Dans le sous-secteur A :*

~~1 – Les carrières.~~

~~2 – Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.~~

~~3 – Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération non autorisée.~~

~~4 – Les dépôts et stockage de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.~~

~~5 – Les installations classées à l'exception de celles liées à l'activité agricole.~~

~~6 – Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières dans l'article 2.~~

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

- *Dans le sous-secteur Ap :*

1 – Les constructions nouvelles soumises à la législation des installations classées.

2 – Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières dans l'article 2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- *Dans le sous-secteur Ap, sont admis :*

  sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation des installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine.

- *Dans le sous-secteur A sont admis :*

~~- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;~~

~~- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création de bassins ou de retenues, à vocation agricole ou de pisciculture.~~

~~Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :~~

~~- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;~~

~~- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU~~

~~- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum ,de l'emprise du bâtiment d'origine ;~~

~~- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière ;~~

~~- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination ;~~

~~- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes ;~~

~~- les constructions et installations agricoles incompatibles avec les zones d'habitations mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.~~

1- 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 ;.

2- 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 ;

3- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale de l'habitation ne pourra excéder 200 m² après extension.
- Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher au total.
- Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés.

  L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

  La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage.

5- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique sous réserve que :

- le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- le bâtiment soit desservi par les réseaux.
- le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
  - soit en habitation
  - soit en commerces et activités de services
  - soit en bureau
  - soit en entrepôt.
  - soit en commerce de gros.
- Pour les changements de destination à vocation d'habitation, un seul logement est autorisé par bâtiment identifié, dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m² à usage d'habitation.

La commune a également souhaité réduire la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Avant modification :

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Après modification :

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de ~~6~~ 3 mètres.

La commune a défini également une emprise au sol des extensions et des annexes en cohérence avec les règles préconisées par la CDPNAF.

Avant modification :

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Néant

Après modification :

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

L'extension de l'habitation existante ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU.

Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale des annexes.

Les piscines ne sont pas assujetties par cette disposition.

Avant modification :

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour toutes les autres constructions

avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

Après modification :
ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder : - 10 mètres pour les constructions à usage agricole ; - 7 mètres pour toutes les autres constructions - 4 mètres au faîtage pour les annexes avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

Le règlement de la **zone Nh** a été complètement supprimé car la zone Nh n'existe plus.

C. Définir une règle de stationnement au sein de la zone U

1. Motif de la modification du PLU :

Le règlement écrit n'impose au pétitionnaire aucune obligation de stationnement liée à la construction de nouveaux logements. Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, la commune souhaite imposer une nouvelle règle différenciant la zone UA et UB

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet sur la parcelle.

Toutefois dans le centre historique (UA), dans le cas de réhabilitation de bâtiment, l'obligation de stationnement n'est pas exigée afin de faciliter la remobilisation de logements qui n'ont pas toujours la place pour réaliser du stationnement sur leur petite parcelle.

2. Les changements apportés au dossier de PLU

a. *Le règlement écrit*

Avant modification :
Article U 12- Stationnement Néant

Après modification :
Article U 12- Stationnement **En UA :** **Pour les constructions à usage d'habitat :** - Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire. - En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé. **En UB :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Pour les constructions à usage d'habitat :

- Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

A. Mise à jour des pièces du PLU

Pièces du PLU			Modification du dossier
1	Rapport de présentation		
2a	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)		
2b	Orientations d'aménagement		
3	Règlement		**X**
4	Zonage		**X**
5	5-1	Liste des emplacements réservés	
	5-2	Annexes sanitaires	
	5-3	Plan des réseaux d'eau potable et d'électricité	
	5-4	Liste des servitudes	
	5-5	Plan des servitudes d'utilité publique et des bois relevant du régime forestier	

B. Récapitulatif des modifications du document graphique

Synthèse des adaptations du document graphique

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Après modification			*Incidence de la modification*
UA	7,7	1,9%				
UB	4,05	1,0%				
Total U	11,75	2,8%				
IAU	1,2	0,3%				
2AU	3,3	0,8%				
AUL	0,9	0,2%				
Total AU	5,4	1,30%				
A	174,65	42,1%	**A**	175,7	43,1%	↑
Ap	18,2	4,4%				
Total A	192,85	46,5%	**Total**	193,9	46,70%	↑
Nb	196,75	47,4%				
Nc	7,2	1,7%				
Nh	1,05	0,3%	**Nh**	0	0%	↓
Total N	205	49,40%	**Total**	203,95	49,10%	↓
Total général	**415**	**100**				

Les 2 zones Nh ont été supprimées et ont été reclassées en zone A.

C. Récapitulatif de la modification du règlement ecrit (pièce 3)

ZONES DU PLU	ARTICLES MODIFIES	MOTIFS
Ua	***Article 12***	Des règles concernant le stationnement ont été définies.
Ub	***Article 12***	Des règles concernant le stationnement ont été définies.
IAU	***Article 4***	En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur.
A	***Article 1 & Article 2***	Mise à jour des nouvelles dispositions (définies par les lois ALUR, LAAF et Macron) des constructions autorisées en zone A et le changement de destination des constructions repérées. Mise à jour des dispositions applicables aux constructions autorisées en zone A et aux changements de destination des bâtiments repérés. Encadrement des changements de destination à vocation d'habitation : un seul logement par bâtiment identifié et surface de plancher totale à usage d'habitation limitée à 200 m². Définition d'une distance maximale d'implantation des annexes aux habitations.
	Article 7	Réduire la distance d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.
	Article 9	Définir des emprises au sol maximum aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
	Article 10	Limiter la hauteur de annexes à 4 mètres au faîtage.
Nh	***Tous les articles***	Suppression des règles de la zone Nh qui a été supprimée.