

COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DE-BRANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 01/02/2011

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLU prescrit le	PADD débattu le	PLU arrêté le	PLU approuvé le
24/02/2004	17/07/2007	01/12/2008	01/02/2011

PLU modification n°1	PLU modification simplifiée n°1
20/07/2015	

GRAND Libournais

Pôle Territorial

SOMMAIRE

I. Introduction p.3

II. La procédure de modification simplifiée p.4
- Rappel des textes en vigueur
- Champ d'application de la modification simplifiée
- Déroulement de la procédure
- Composition du dossier

III. L'objet des modifications envisagées p.7

a. Corriger une erreur matérielle issue de la dernière procédure de modification ;
b. Préciser les règles d'urbanisme pour la construction des annexes dans les zones urbaines ;
c. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;
d. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser le changement de destination des bâtiments existants dans les zones A et N.

IV. Conséquences sur le zonage du PLU p.28

V. Conséquences sur le règlement du PLU

VI. Incidences sur les orientations générales du PLU

VII. Incidences sur l'environnement de la modification simplifiée p.30

VIII. Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU p.31
- Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »
- Compatibilité avec les projets d'intérêt général
- Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques

I – Introduction

Approuvé le 01/02/2011 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE, a fait l'objet d'une modification en juillet 2015 afin d'intégrer les actualisations juridiques et législatives en vigueur et de sécuriser le document d'urbanisme de la commune suite au contrôle de légalité exercé par la sous-préfecture de Libourne.

Depuis son approbation, des évolutions législatives sont intervenues, permettant d'une part la clarification et la modernisation des documents d'urbanisme (loi ALUR du 24 mars 2014) et d'autre part des possibilités de constructions en zone A et N des règlements pour les extensions et annexes des habitations existantes (loi MACRON du 6 août 2015) ; il serait opportun que le règlement du PLU intègre ces nouvelles dispositions.

De plus, la question de sa modification se pose au regard des difficultés rencontrées lors de l'instruction des demandes de constructions de bâtiments annexes en zone urbaine ; des imprécisions ont été mises en évidence par l'usage du règlement du PLU et des questions soulevées dans la pratique de l'instruction et le renseignement du public.

Enfin, une erreur matérielle s'est malencontreusement glissée sur le plan de zonage lors de la modification opérée en 2015, en affichant en zone 1AU une zone qui doit être classée en 2AU.

Aussi, la Commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin :

- corriger une erreur matérielle issue de la dernière procédure de modification ;
- préciser les règles d'urbanisme pour la construction des annexes dans les zones urbaines ;
- préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;
- préciser les règles d'urbanisme pour autoriser le changement de destination des bâtiments existants dans les zones A et N.

La présente notice est spécifique à la 1ère modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter aux rapports de présentation du PLU approuvé et modifié le 20 juillet 2015.

II – La procédure de modification simplifiée

II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction
- loi 2017-86 du 27 janvier 2017relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009
- Articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;

- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ;

- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne uniquement les dispositions du règlement, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- délibération du Conseil Municipal prescrivant la modification simplifiée et définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier ;
- transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR…) avant sa mise à disposition ;
- mise à disposition du public du dossier de modification durant un mois minimum ;
- un bilan des observations recueillies est établi ;
- le Conseil Municipal délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.

La mise à disposition du dossier :

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, du 18 avril 2017 au 18 mai 2017 inclus;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché en mairie de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE 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 diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

- le dossier de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la mairie de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE seront mis à disposition du public en mairie, 1 le Bourg 33420 SAINT-AUBIN-DE-BRANNE, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté, afin que chacun puisse consigner ses observations. Les observations du public pourront être reçues par voie postale – 1 le Bourg 33420 SAINT-AUBIN-DE-BRANNE

II-4 Composition du dossier

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : le règlement modifié

Pièce n°3 : le zonage complété

III – L'objet des modifications envisagées

A. corriger une erreur matérielle issue de la dernière procédure de modification :

Lors de la modification approuvé en juillet 2015, le document graphique du PLU a malencontreusement été modifié et a inscrit deux zones en 1AU alors qu'elles étaient inscrites en 2AU sur le PLU approuvé de 2011. Il s'agit d'une erreur matérielle puisque la modification du PLU de 2015 ne prévoyait pas un tel changement de zonage.

En effet, pour rappel, la modification n°1 s'est opérée en veillant à intégrer les actualisations juridiques et législatives en vigueur et visait à sécuriser le document d'urbanisme de la commune suite au contrôle de légalité exercé par la sous-préfecture de Libourne, des avis des services de l'Etat associés rendus le 6 mars 2009 et la lettre de Monsieur le sous-préfet du 30 mai 2011 prescrivant d'engager une procédure de modification. Cette modification s'est inscrite dans cet objet unique sans impacter les zonages et les orientations générales du PLU.

B. préciser les règles d'urbanisme pour la construction des annexes dans les zones urbaines ;

Dans la cadre de l'application du règlement, des difficultés sont apparues dans le traitement des demandes d'autorisation concernant les bâtiments annexes en zone urbaine. En effet, le règlement actuel prévoit des règles pour les bâtiments de faible surface, type abri de jardin, garage, piscine qui semblent contraignantes au regard de la forme des terrains existants et de l'implantation du bâti existant.

Pour exemple, en zone UA, avec les règles actuellement en vigueur, une piscine devrait être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres par rapport à la voie publique ; or, dans cette zone, le bâti historique est généralement implanté à l'alignement et ne permet pas la construction d'annexe en continuité de ce bâti, de façon satisfaisante. C'est pourquoi la commune a souhaité assouplir les règles d'implantation des constructions annexes en zone urbaine. Ces dispositions sont compatibles avec le PADD.

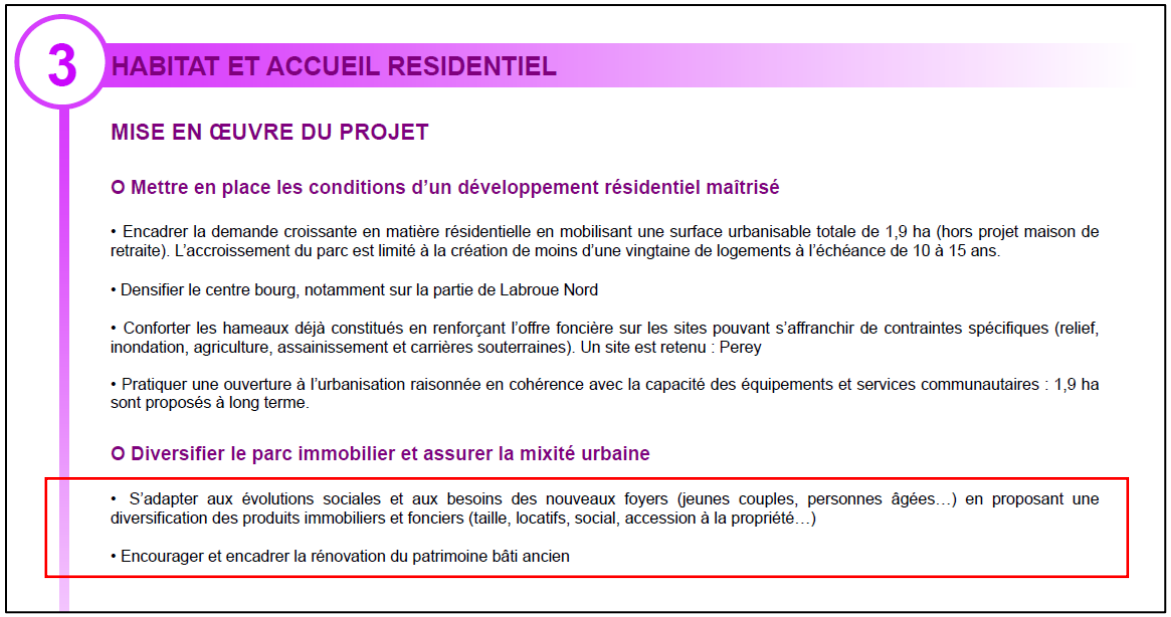
C. préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;

Suite à l'entrée ne vigueur de la LAAAF et de la loi MACRON, la commune souhaite, dans le respect des dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer son règlement écrit pour permettre :

- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Force est de constater qu'un certain nombre d'habitations en zone A ou N ne trouvaient plus preneurs du fait de leur impossibilité d'évolution (soit par extension, soit par la construction d'une annexe). Or, pour répondre aux besoins des nouveaux habitants comme des anciens, et ainsi maintenir la population déjà en place, il est primordial d'autoriser une évolution du bâti existant en zone A et N, de façon encadrée et mesurée, sans nuire aux activités agricoles voisines ni aux qualités paysagères du site.

Ces dispositions sont compatibles avec le PADD :



3 HABITAT ET ACCUEIL RESIDENTIEL

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

• Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant une surface urbanisable totale de 1,9 ha (hors projet maison de retraite). L'accroissement du parc est limité à la création de moins d'une vingtaine de logements à l'échéance de 10 à 15 ans.

• Densifier le centre bourg, notamment sur la partie de Labroue Nord

• Conforter les hameaux déjà constitués en renforçant l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques (relief, inondation, agriculture, assainissement et carrières souterraines). Un site est retenu : Perey

• Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 1,9 ha sont proposés à long terme.

O Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

• S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées…) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété…)

• Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

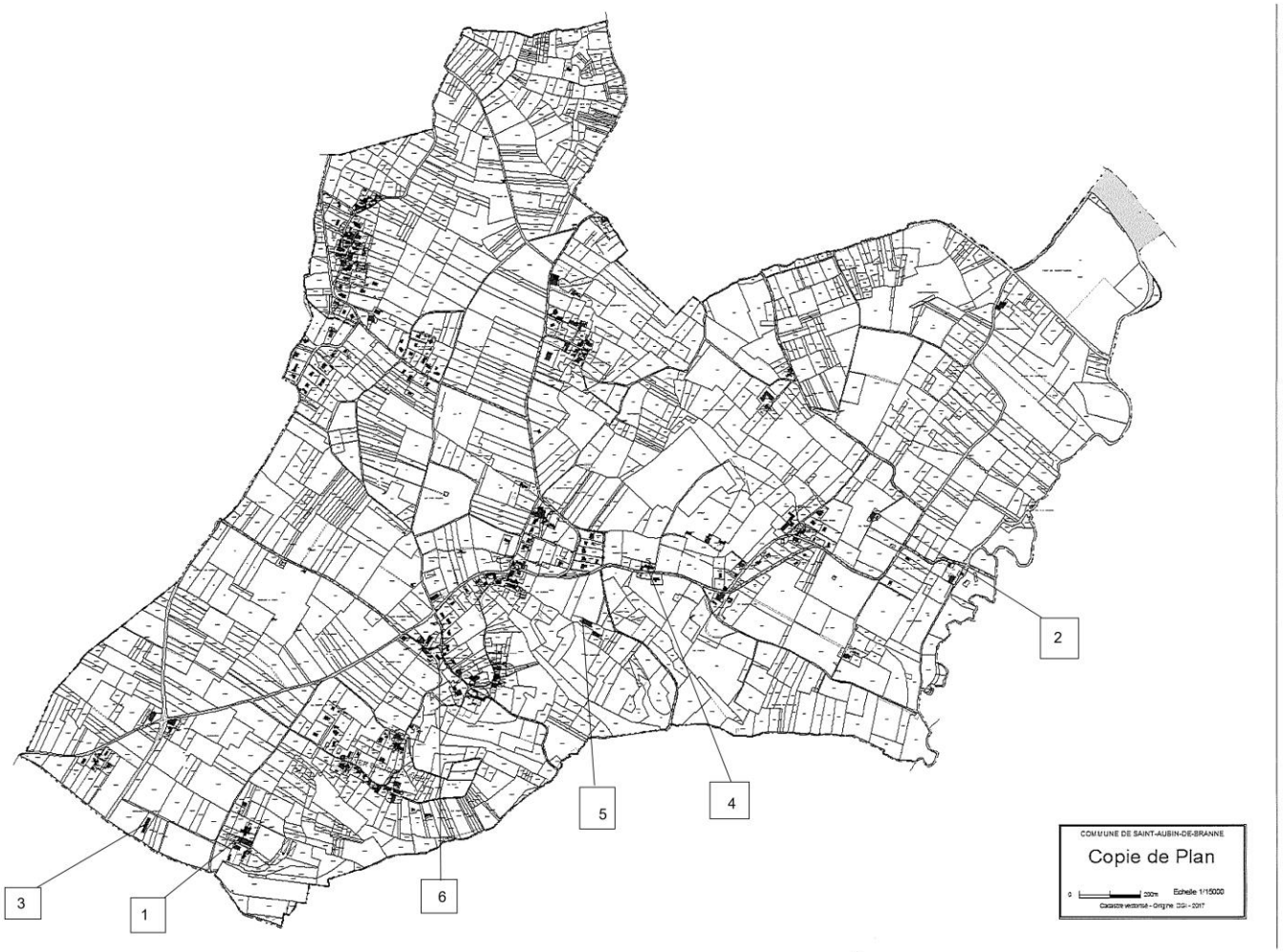
Extrait du PADD de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE (page 19)

D. préciser les règles d'urbanisme pour autoriser le changement de destination des bâtiments existants dans les zones A et N :

Suite à l'entrée ne vigueur de la LAAAF, la commune souhaite, dans le respect des dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer son règlement écrit et graphique pour permettre :

- l'identification en zone A et N des bâtiments existants susceptibles, sous conditions, de pouvoir changer de destination et la modification du règlement écrit et graphique des zones A et N induite par cette disposition.

Dans ce but, six bâtiments ont été identifiés :



- d'anciennes écuries au lieu-dit « Château de Conques » - parcelle AI 546

Adresse / Lieu-dit Château de Conques

Références cadastrales AI 546 ZONE N

Superficie de la parcelle 964 m²

Désignation du bâtiment Ecuries

Surface du bâtiment 1052 m²

Usage du bâtiment : Initial : Ecuries

Actuel : Ecuries et Appartement

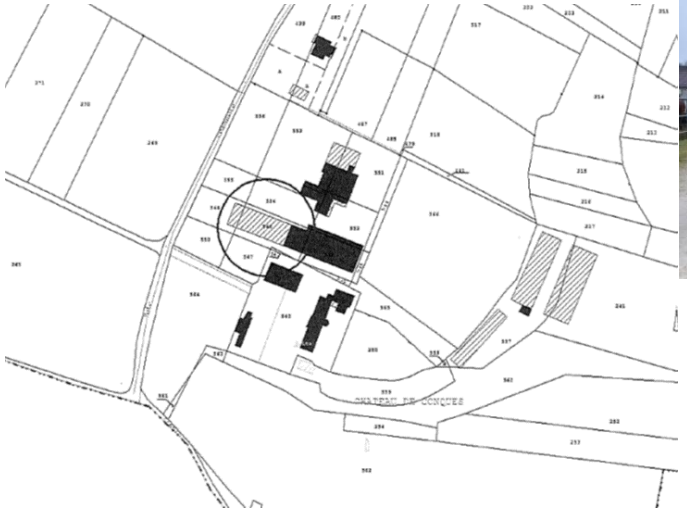
Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : Bon

Accès : Bon

Défense incendie : bonne





1

Projet de changement de destination : L'exploitant a déjà réalisé un appartement en comble des écuries (2015) pour pouvoir résider sur son exploitation. Son ancienne habitation est en vente suite à succession.

Cette demande vise à régulariser cette situation

Observations particulières L'ensemble du bâtiment doit être considéré comme pouvant changer de destination car un projet de création de studios existerait pour loger les stagiaires qui viennent travailler sur le domaine (Haras + clinique vétérinaire)

- un ancien chai au lieu-dit « La Plante » - parcelle AC 121

Adresse / Lieu-dit La Plante

Références cadastrales AC 121 ZONE AGRICOLE

Superficie de la parcelle 1468 m²

Désignation du bâtiment Chai

Surface du bâtiment 130 m²

Usage du bâtiment : Initial : Chai

Actuel : Projet de gites

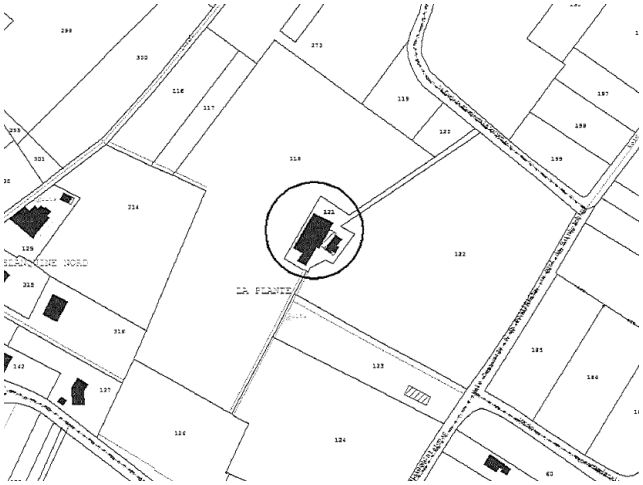
Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : Bon

Accès : Bon

Défense incendie : mauvaise





2

Projet de changement de destination : La propriétaire des lieux souhaiterait

à moyen ou long terme pouvoir réhabiliter son ancien chai en gîte.

Observations particulières : Projet hypothétique

- une ancienne grange au lieu-dit « Métairie de Conques » - parcelle AI 266

Adresse / Lieu-dit Métairie de Conques

Références cadastrales AI 266 ZONE N

Superficie de la parcelle 2643 m²

Désignation du bâtiment Grange attenante à l'Habitation

Surface du bâtiment 100 m²

Usage du bâtiment : Initial : Grange Remise

Actuel : Projet de gîte

Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : Bon

Accès : Bon

Défense incendie : bonne





3

Projet de changement de destination : Les propriétaires des lieux souhaiteraient

à moyen ou long terme pouvoir réhabiliter leur ancienne grange en gîte.

Observations particulières : Projet hypothétique

- une ancienne grange au lieu-dit « Tanet » - parcelle AC 178

Adresse / Lieu-dit Tanet Nord

Références cadastrales AC 178 ZONE NATURELLE

Superficie de la parcelle 1222 m²

Désignation du bâtiment Grange attenante à l'Habitation

Surface du bâtiment 200 m²

Usage du bâtiment : Initial : Grange Remise

Actuel : Projet de gîte

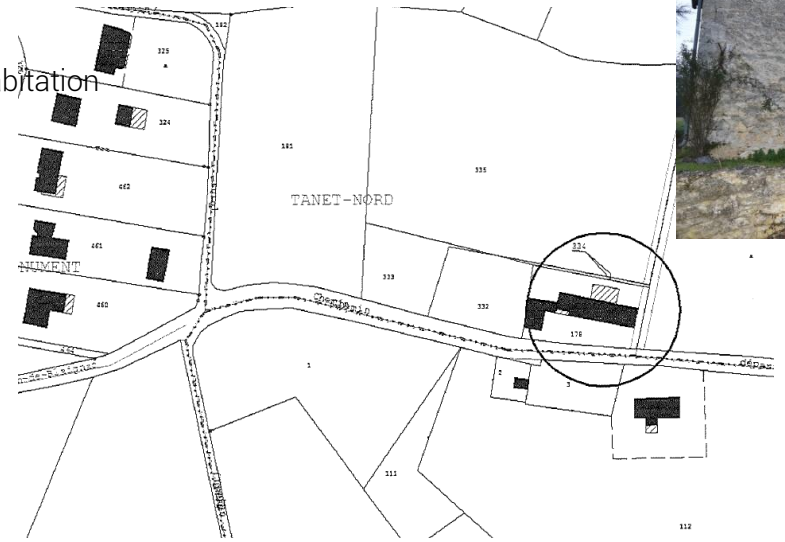
Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : Bon

Accès : Bon

Défense incendie : mauvaise





4

Projet de changement de destination : Le propriétaire des lieux souhaiterait

à moyen ou long terme pouvoir réhabiliter son ancienne grange en gîte.

Observations particulières : Projet hypothétique

- une ancienne grange et un chai au lieu-dit « Au Prieuré » - parcelle AH 165

Adresse / Lieu-dit Au Prieure

Références cadastrales AH 165 ZONE NATURELLE

Superficie de la parcelle 3280 m²

Désignation du bâtiment Chai et Grange attenants à l'Habitation

Surface du bâtiment 150 m²

Usage du bâtiment : Initial : Grange Remise et chai

Actuel : Projet de gîte

Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : Bon

Accès : Bon

Défense incendie : mauvaise





5

Projet de changement de destination : Le propriétaire des lieux souhaiterait

à moyen ou long terme pouvoir réhabiliter son chai et grange (garage) en gîte.

Observations particulières : Projet hypothétique

- une ancienne grange et un chai au lieu-dit « Aux Faures » - parcelle AI 437

Adresse / Lieu-dit Aux Faures

Références cadastrales AI 437 ZONE AGRICOLE

Superficie de la parcelle 1603 m²

Désignation du bâtiment Ancien chai

Surface du bâtiment 200 m²

Usage du bâtiment : Initial : chai

Actuel : Projet de gîte ou logement

Etat des réseaux : Eau : Bon

Electricité : Bon

Assainissement : à créer

Accès : Bon

Défense incendie : bonne





6

Projet de changement de destination : Le propriétaire des lieux souhaiterait

à moyen ou long terme pouvoir réhabiliter son chai en gîte ou logement.

Observations particulières : Projet hypothétique

Ces modifications sont compatibles avec le PADD :

1 ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

• Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)

• Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)

• Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement

• Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux

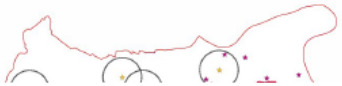
• Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, notamment vers la Dordogne, la Vallée de l'Engranne, le ruisseau du Prieur, le bourg, Le Pistoulet, vers Lugaignac

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

• Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité

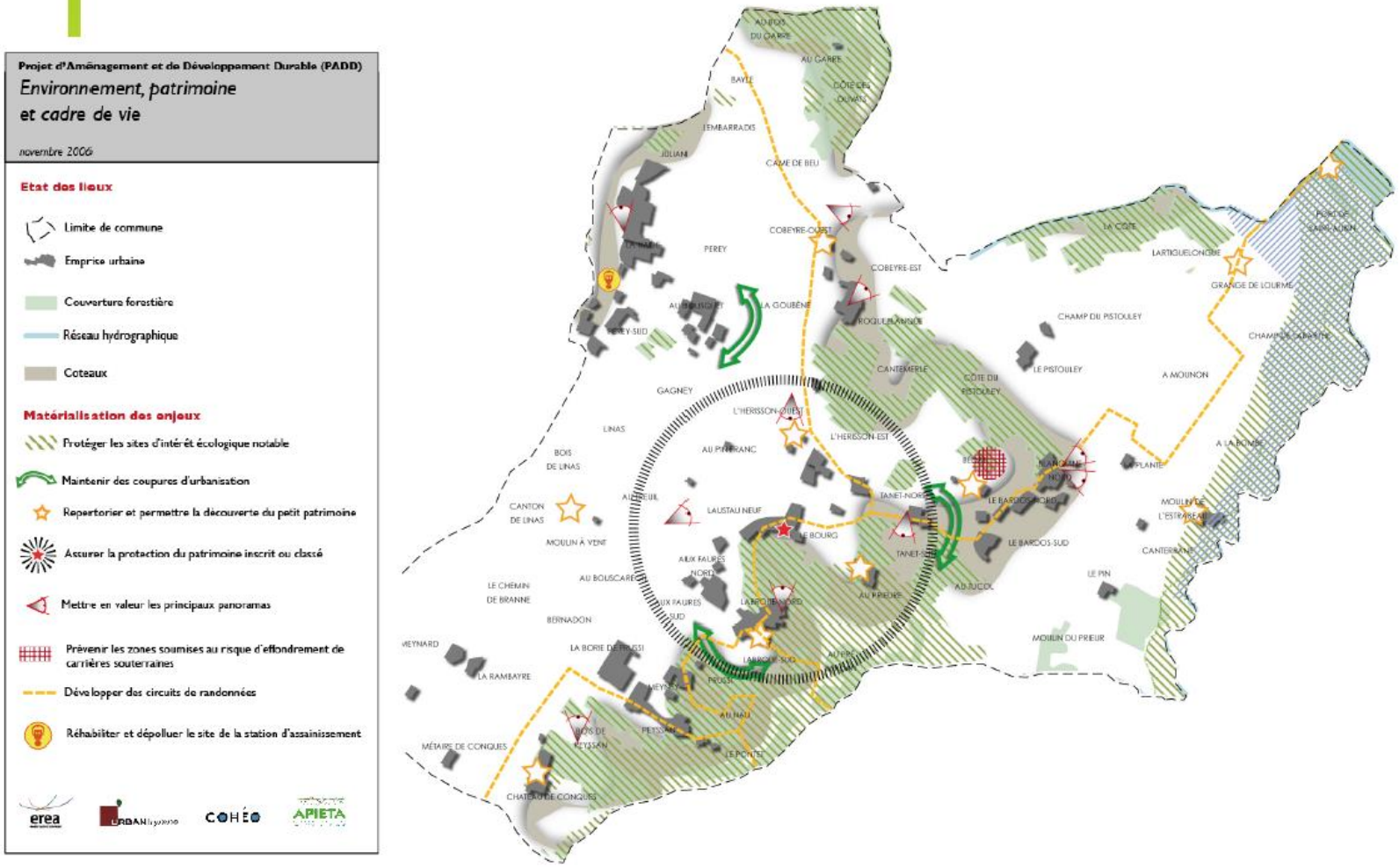
• Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination…)

• Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques et des sites archéologiques)



Extrait du PADD de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE (page 7)

1 ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE



Extrait du PADD de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE (page 10)

Modifications apportées dans le règlement du PLU

Zone(s)	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
Toutes	Dispositions générales	- Les dispositions générales ont intégrées les modifications du code de l'urbanisme et par conséquent la nouvelle codification.
	<u>Justifications</u> : afin de garantir une lecture claire du règlement et d'orienter les lecteurs vers les bonnes références au code de l'urbanisme, il est indispensable de mettre à jour la codification. Des rappels règlementaires, issus du code de l'urbanisme ont été ajoutés (cas des adaptations mineures par exemple)	
Toutes	Article 4 : Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.	Article 4 : Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée vers le milieu hydraulique superficiel, après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.
	<u>Justifications</u> : suite à une demande de Monsieur LABRO dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public afin de compléter les dispositions relatives au rejet des eaux traitées.	
UB, UC, A, N et Np	Article 6 : aucune disposition sur les reculs vis-à-vis des routes départementales	6.x Marges de recul sur les routes départementales hors agglomération

		Afin d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale, facteur d'organisation territoriale, et de limiter les nuisances et risques d'accident liés à la circulation, le Département, par délibération du 18 décembre 1991, a prescrit les marges de reculs, hors agglomération, de part et d'autre des routes départementales suivantes, en fonction de leur catégorie : RD 18, classée en 2ème catégorie : Habitations : 25 mètres de l'axe minimum Autres constructions : 20 mètres de l'axe minimum RD 19, classée en 3ème catégorie : Habitations : 15 mètres de l'axe minimum Autres constructions : 10 mètres de l'axe minimum RD 19E2, classée en 4ème catégorie : Habitations : 10 mètres de l'axe minimum Autres constructions : 8 mètres de l'axe minimum Il pourra être dérogé à ces règles de recul, pour les extensions des constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées dans les reculs précités, à condition : - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la rote départementale, - de ne pas être situés au sein d'un emplacement réservé. Une dérogation pourra être également envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière.
	Justifications : à la demande du Conseil Départemental suite à la consultation au titre des PPA	
UA UB UC	Art.-UA 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer	Art.UA-6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à créer

	- 6.2. **Les annexes isolées** des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait à une distance maximale de 3 m. ********** En zone UB et UC, aucune règle sur les annexes.	Zones UA, UB et UC : Art. 6.3. **Les exceptions :** d) Les annexes isolées des constructions principales et les piscines.
	<u>Justifications</u> : Pour tenir compte des contraintes de terrain et d'implantation du bâti historique, il est proposé de ne pas imposer de règles aux annexes et piscines afin que ces constructions s'implantent de façon harmonieuse sur le terrain et non de façon imposée en bordure de l'alignement ; alors même que le PADD préconise de densifier le centre-bourg, il est préférable de privilégier l'implantation de ces annexes en arrière de terrain pour ne pas compromettre une densification du bâti existant à l'alignement des voies.	
UA UB UC	Art.UA 6.4 / UB 6.3 / UC 6.2 : Les exceptions Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour : a)Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, b)La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, c)Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.	Art.UA 6.4 / UB 6.3 / UC 6.2 : Les exceptions Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour : a)Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, b)La reconstruction ~~après sinistre~~ à l'identique des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits ou démolis en tout ou partie ~~à la suite d'un sinistre~~, c)Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
	<u>Justifications</u> : l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* **»**. Il n'est plus question de « sinistre **»** depuis la LOI n° 2009-526 du 12 mai 2009.	

UA UB UC	Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7.3. **Les piscines non couvertes** devront respecter un recul de leur implantation égal à la profondeur du bassin projeté par rapport aux limites séparatives.	Art 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7.3. **Les piscines** ~~non couvertes~~ devront respecter un recul de leur implantation minimum égal ~~à la profondeur du bassin projeté~~ à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
	Justifications : la règle du PLU, trop difficile à comprendre et à appliquer (si différences de profondeur de bassin), est revue pour s'appliquer à l'ensemble des piscines en exigeant un recul très limité étant donné la configuration des terrains en zone urbaine. La règle s'étend aux piscines couvertes qui, dans le règlement, étaient régies par la règle commune « implantation sur au moins une des limites séparatives » : ce type d'implantation ne peut convenir pour une piscine.	
UA UB UC	Art 11.2 – Constructions neuves 3. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane canal ou double canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.	Art 11.2 – Constructions neuves 3. Les toitures, à pente(s), seront en tuiles creuses, de type canal, romane canal ou double canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.
	Justifications : Il s'agit ici de préciser que le matériau demandé ne concerne que les toitures à pente(s) et non les annexes de type « carport » ou autre abri en toit terrasse qui ne peuvent accueillir des tuiles. Cependant, les annexes avec une toiture à pente doivent être couvertes par des tuiles pour s'harmoniser avec les constructions existantes. Les toitures d'annexes de type « imitation tuiles » ou « plaque bitumée » sont donc interdites.	
UA UB UC	Art 11.2 7. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.	Art 11.2 7. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>Justifications</u> : sur l'aspect extérieur des annexes, il est proposé d'ajouter un alinéa permettant une marge d'appréciation en fonction du projet. Le but n'est pas d'imposer des types de matériaux (ce qui est d'ailleurs illégal) mais de permettre l'emploi de différents matériaux durables (bois par exemple) qui permettent une bonne intégration dans le paysage agricole, naturel ou forestier.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">UA
UB
UC
A
N</td><td>Art 11.5 Eléments divers
Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).</td><td>Art 11.5 Eléments divers
Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

Les matériaux employés pour la couverture des piscines devront permettre une bonne insertion du projet dans le site ; tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Justifications</u> : le cas particulier des piscines, et notamment de leur potentielle couverture, n'avait pas été pris en compte dans le règlement du PLU.</td></tr>
<tr><td>A
N</td><td>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</td><td>Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</td></tr>
</table>

	2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées. 2.2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège. 2.3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole. 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent : une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres, qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site. 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.	2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées. 2.2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège. 2.3 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (liées ou non à l'exploitation agricole et si elles existent à la date d'approbation du PLU) ainsi que les annexes et piscines liées à l'habitation principale à conditions que : - l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher de l'habitation existante avec un maximum de 100 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU ; - les annexes de type abri de jardin et garage n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol cumulée ; - la piscine n'excède pas 70 m² de surface de bassin. 2.4 Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. 2.5. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

		2.6. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent : - une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres, - qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site. 2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), 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 2.8 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).
	Justifications : la réécriture de l'article 2 (zone A et N) sert à intégrer les dispositions des lois MACRON et LAAAF afin d'autoriser dans cette zone les extensions, annexes et piscines liées à l'habitation principale ; l'article 2 encadre notamment la densité de ces constructions en limitant le nombre de m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (annexes et extensions). Un plafond a été ajouté (100 m²) afin que ces extensions restent mesurées et en cohérence avec les demandes formulées sur la commune. Concernant le changement de destination, les cinq bâtiments concernés sont également identifiés sur le document graphique du règlement. Un article sur la reconstruction après sinistre ou démolition a été ajouté pour tenir compte du caractère ancien de certains bâtiments situés en zone agricole, qui pourraient être réinvestis.	

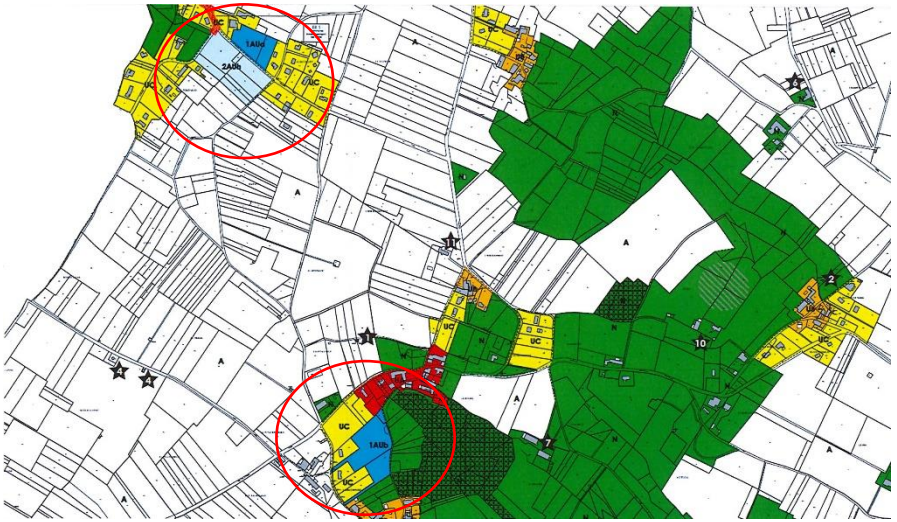
A N	Art 4.2 assainissement Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.	Art 4.2 assainissement Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées (eaux de piscine comprises) est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
	Justifications : les piscines étant dorénavant autorisées en zone A et N, il convient de rappeler que les eaux usées issues des vidanges de celles-ci ne doivent pas être rejetées ni dans les fossés, ni dans les cours d'eau, ni dans le réseau d'eau pluviale si il existe.	
A N	Art 7.3 Les exceptions Toutefois, la règle de s'implanter sur au moins une limite séparative (§7.1.) ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :	Art 7.3 Les exceptions Toutefois, la règle du 7.1 ne s'applique pas à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :
	Justifications : modifier la rédaction pour la rendre plus compréhensible et plus cohérente avec la règle visée.	
A N	Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière Non réglementé.	Art 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 8.1 Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.
	Justifications : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une zone d'implantation pour les constructions annexes et les piscines ; c'est pourquoi une règle est ajoutée à l'article 8 (zone A et N) afin d'éviter le mitage de grandes parcelles par des constructions annexes.	
A N	Art 9 : Emprise au sol Non réglementé.	Définition : l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale au sol d'une construction projetée.

		Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas concernées par cette règle. 9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder : - 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois) - 70 m²pour les piscines (surface de bassin), - 40 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée) La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU. 9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
	<u>Justifications</u> : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une notion d'emprise au sol pour les constructions annexes, les piscines et extensions des maisons d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU ; c'est pourquoi des règles ont été ajoutées à l'article 9 (zones A et N) ; il convient alors de préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent y déroger. Une emprise au sol maximale est fixée ici pour les annexes de type garage ou abri de jardin : cette emprise maximale s'applique sur l'addition des surfaces construites. L'emprise au sol des extensions est de 100 m² pour prendre en compte des demandes de type « pergola », « terrasse couverte » ne constituant pas de surface de plancher mais bien de l'emprise au sol. Il est précisé pour les piscines que l'emprise au sol est uniquement constituée par le bassin.	
A N	Art A 10.2. Normes de hauteur a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder 9 mètres, mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu. b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit, soit : R + 1 niveau.	Art A 10.2. Normes de hauteur a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder 9 mètres, mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu. b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit, soit : R + 1 niveau.

	c) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.	c) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit. d) Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.
	Justifications : les formes de couverture de piscine ne permettant pas toujours d'apprécier une hauteur à l'égout du toit, il est proposé de ne pas fixer de règle pour ce type de construction.	
A N	Art.11 Aspect extérieur 11.7. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.	Art.11 Aspect extérieur 11.7. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits. Les matériaux employés devront s'harmoniser avec l'habitation existante et ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Justifications : sur l'aspect extérieur des annexes, il est proposé d'ajouter un alinéa permettant une marge d'appréciation en fonction du projet. Le but n'est pas d'imposer des types de matériaux (ce qui est d'ailleurs illégal) mais de permettre l'emploi de différents matériaux durables (bois par exemple) qui permettent une bonne intégration dans le paysage agricole, naturel ou forestier.	

IV - Conséquences sur le zonage du PLU

Lors de la modification approuvé en juillet 2015, le document graphique du PLU a malencontreusement été modifié et a inscrit deux zones en 1AU alors qu'elles étaient inscrites en 2AU sur le PLU approuvé de 2011. Il s'agit d'une erreur matérielle puisque la modification du PLU de juillet 2015 ne prévoyait pas un tel changement de zonage.



Extrait du zonage (erroné) suite modification en 2015



Extrait du zonage pour modification simplifiée n°1

V - Conséquences sur le règlement du PLU

Des modifications ont été apportées sur les zones UA, UB, UC, N et A.

L'ensemble des modifications sont décrites dans le tableau qui précède.

VI - Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale de permettre la valorisation et la reconquête du bâti existant en zone agricole et naturel. C'est également l'occasion d'apporter plus de clarté dans la lecture du règlement, et d'apporter des précisions sur les règles qui régissent les bâtiments annexes en zone urbaine.

A ce titre, la procédure de modification simplifiée se justifie car les compléments ou rectifications apportées au règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme :

- réactualise le PLU au regard du contexte communal
- corrige une erreur matérielle

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances ;
- 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 la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

VII – Evaluation des incidences sur l'environnement de la modification simplifiée n°1

ÉVALUATION des incidences des projets sur le site Natura 2000

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires définies par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, le P.L.U. de Saint-Aubin-de-Branne n'a pas eu à répondre à l'obligation d'inclure une évaluation environnementale telle que définie par le décret susvisé.

En effet, la présence sur le territoire communal d'une partie du site Natura 2000 FR7200690 du réseau hydrographique de l'Engranne, proposé en avril 2002 comme site d'intérêt communautaire, impose de vérifier que les projets permis par le P.L.U. n'auront pas une "incidence notable" sur ce site, conformément à l'article R. 104-20 du Code de l'Urbanisme.

Aucune modification règlementaire n'est envisagée sur la zone NP. Aussi, la mise en œuvre du P.L.U. modifié n'aura pas d'incidences directes négatives sur le site Natura 2000. Il est ici rappelé que, au contraire, la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 est positive. En effet, le PLU pérennise la protection du site Natura 2000 par le classement des terrains concernés en zone NP et en Espace Boisé Classé.

Aucun impact sur les secteurs proches du périmètre du site Natura n'est à envisager. Le plan de zonage s'était attaché à définir un espace tampon avec la création d'une zone naturelle (N) tout au long de la zone de contact avec le site Natura 2000. De plus, le règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) maintient la règle de recul minimum des constructions de :

- 10 m par rapport aux limites extérieures en contact avec un site naturel protégé (NP),

- 20 m par rapport à la présence de berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau.

La mise en œuvre de la modification simplifiée du P.L.U. n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire.

En conclusion, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les modifications prises par le P.L.U. de Saint-Aubin-de-Branne n'impactent pas le site Natura 2000 et sa périphérie et celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidence notable sur ce dernier.

VIII - Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU

- Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification simplifiée proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général

La commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.