

Commune de PEYRILHAC

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 23 SEPTEMBRE 2008

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée du PLU n°1 : Modification du règlement écrit de la zone Agricole et de la zone Naturelle (N1).



*Délibération de lancement de la modification simplifiée n°1 par le
Conseil Communautaire le 6/04/2018*

*Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil
Communautaire le 21/12/2018*



VU ET APPROUVE LE 21 DECEMBRE 2018


Bruno GENEST
Vice-Président
Communauté d'agglomération
Limoges Métropole

SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5**
- 2° Nature et objet de la modification présentée-----p.6-7**

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrilhac a été approuvé le 23 septembre 2008. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012.

L'approbation du PLU du Peyrilhac a fixé le règlement de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle (N1). Il apparaît aujourd'hui nécessaire de les modifier afin d'y faciliter l'implantation d'annexes et d'extensions sous certaines conditions et ainsi permettre l'évolution des habitations existantes tout en respectant l'activité agricole.

○ Procédure de la modification simplifiée

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

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

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

4° Soit 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. »

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : *« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la*

modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

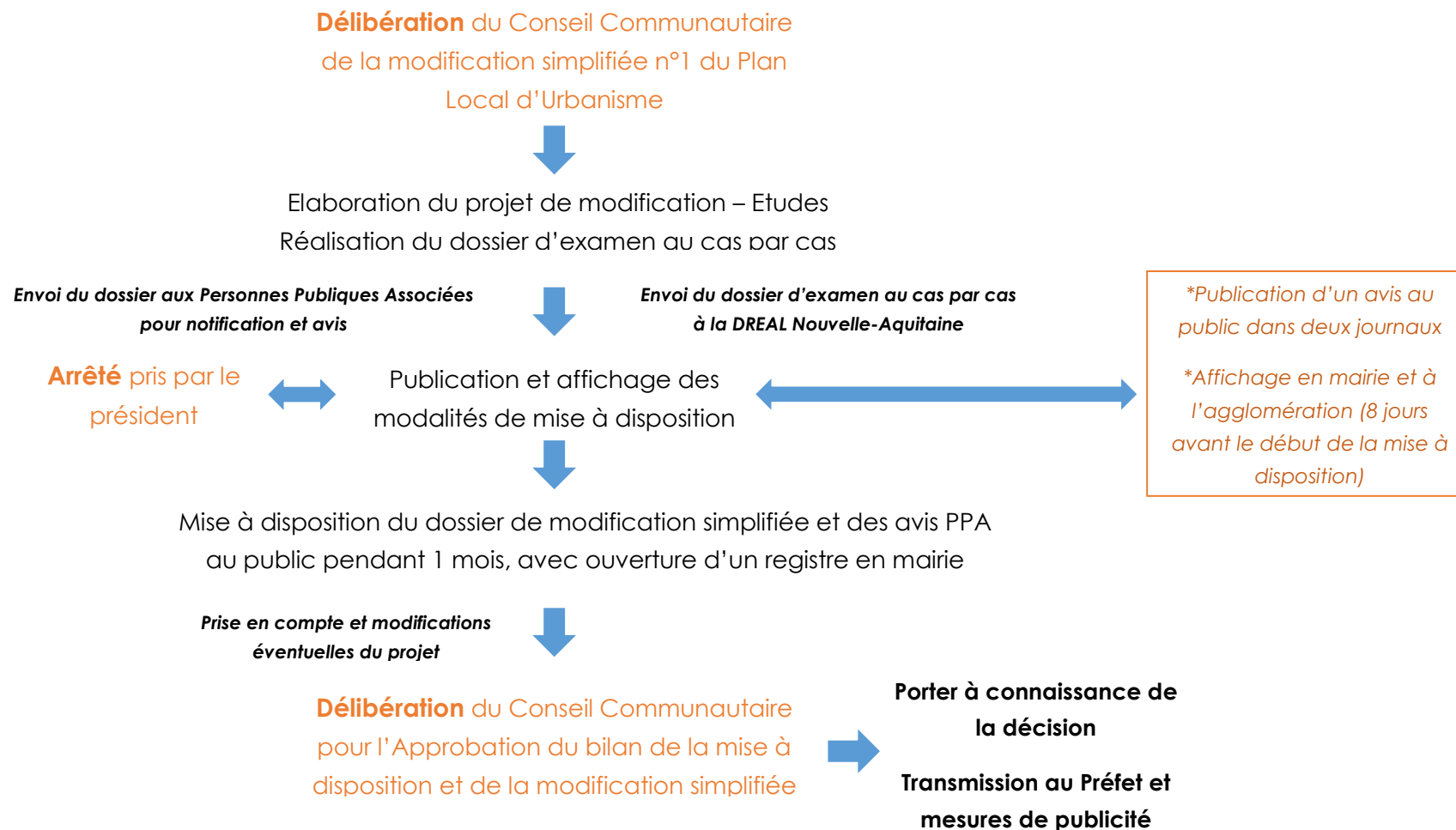
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- Modifier le règlement de la zone Agricole et de la zone Naturelle afin de pouvoir faciliter l'évolution des constructions existantes c'est-à-dire les annexes et extensions.

Seuls les règlements écrits de la zone Agricole et de la zone Naturelle sont concernés par cette modification simplifiée n°1. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement graphique et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

○ Phasage de la modification simplifiée



2° Nature et objet de la modification présentée

○ Modifications apportées

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en septembre 2008, le règlement de la **zone Agricole** autorise dans son article 2 : *les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* : **Les constructions annexes à l'habitation.**

Le règlement écrit de **la zone Agricole** autorise les annexes mais **n'autorise pas les extensions des habitations existantes** ce qui peut limiter certains projets.

L'objectif de la modification simplifiée serait de reformuler l'intitulé en autorisant les annexes et les extensions. La distance maximale d'implantation et la surface maximale seraient règlementées conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (La hauteur étant déjà règlementée et est cohérente avec le projet de modification simplifiée, aucune modification n'est effectuée sur l'article 10).

Dans le règlement de la **zone Naturelle**, sont autorisés dans l'article 2 : *les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières* : **L'aménagement des bâtiments existants** y compris le changement de destination, et **l'agrandissement modéré dans la limite de 20% de la surface existante** (SHOB), sont autorisées

sous réserve de la desserte par les réseaux et d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

Le règlement écrit de la zone Naturelle n'autorise pas la construction d'annexe.

L'objectif de la modification simplifiée serait de reformuler l'intitulé en règlementant les extensions (suppression de la notion « d'agrandissement ») et les annexes. Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, l'implantation et la surface d'emprise au sol seront règlementées (La hauteur étant déjà règlementée et est cohérente avec le projet de modification simplifiée, aucune modification n'est effectuée sur l'article 10).

Cette modification simplifiée va permettre de faire évoluer les habitations existantes en zone Agricole et Naturelle et ainsi participer au maintien des habitants sur la commune et encourager la réhabilitation de bâtis existants. Les nouvelles constructions devront respecter l'Article 11 « Aspect extérieur – Architecture – Clôture » permettant une bonne insertion dans l'environnement et le maintien du caractère naturel et agricole de ces zones.

ZONE	AVANT	<u>APRES</u>
ZONE AGRICOLE (A)	<u>ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> *Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte : - (...) - <u>Les constructions annexes à l'habitation.</u>	<u>Suppression de l'intitulé « les constructions annexes à l'habitation » et remplacement par « Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.»</u> <u>ARTICLE 2</u> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte : - (...) * Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.

ZONE AGRICOLE (A)

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non règlementée

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions
Non règlementé

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

*La hauteur maximum autorisée au faitage est de 9m et de 12m pour les bâtiments agricoles.

*Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Ajout de l'intitulé «Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.»

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
***Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.**

Suppression de «Non-règlementé» et Ajout de l'intitulé «Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.»

ARTICLE 9 – Emprise au sol
***Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.**

Ajout de l'intitulé «la hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieur à celle de l'habitation principale.

ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions
*(...)

***La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de l'habitation principale »**

ZONE	AVANT	APRES
ZONE NATURELLE (N1)	<u>ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> *(...) <u>*L'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination, et l'agrandissement modéré dans la limite de 20% de la surface existante (SHOB), sont autorisés sous réserve de la desserte par les réseaux et d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.</u>	<u>Suppression de l'intitulé « L'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination, et l'agrandissement modéré dans la limite de 20% de la surface existante (SHOB), sont autorisés sous réserve de la desserte par les réseaux et d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.» et remplacement par « Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.»</u> <u>ARTICLE 2</u> Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte : - (...) - Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.

ZONE NATURELLE (N1)

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non règlementée

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions
Non règlementé

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

*La hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 7m.

*Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques, la hauteur des constructions ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.

*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Ajout de l'intitulé «Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.»

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

***Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.**

Suppression de «Non-règlementé» et Ajout de l'intitulé «Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.»

ARTICLE 9 – Emprise au sol

***Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.**

Ajout de l'intitulé « la hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieur à celle de l'habitation principale.

ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions

*** (...)**

***La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de l'habitation principale »**