

Département de la Drôme

Commune de MARCHES

(26300)

MODIFICATION N°1 DU PLU

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3
SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH
REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE
DESTINATIONS**

1 – Notice explicative



*Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.*

juil.-19
5.19.106

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUB3	4
	2.1 Contexte	4
	2.2 Le Projet de modification	4
	2.3 Présentation de la modification.....	5
	2.4 Impacts de la modification	7
3	COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A	8
	3.1 Contexte	8
	3.2 Présentation de la modification.....	8
	3.3 Impacts de la modification	9
4	COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11	10
	4.1 Contexte et projet	10
	4.2 Le projet de modification	10
	4.3 Contenu de la modification	15
5	SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	16
	5.1 Contexte et projet	16
	5.2 Le projet de modification	17
	5.3 Contenu de la modification	17
	5.4 Impacts de la modification	18
6	REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	19
	6.1 Contexte et projet	19
	6.2 La modification du PLU	19
	6.3 Contenu de la modification	20

7	TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT	21
7.1	Contexte et projet	21
7.2	Le projet de modification	21
7.3	Contenu de la modification	21
8	LES PIECES MODIFIEES	22
8.1	Pièce écrite modifiée	22
8.2	Pièce graphique modifiée	22

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MARCHES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 28 janvier 2013.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Modifier les conditions d'urbanisation (OAP, règlement et zonage) de la zone AUb3 au sud-ouest du village ;
- Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Supprimer les secteurs Ah et Nh et les remplacer par les dispositions de la Loi Macron ;
- Apporter quelques modifications de détails au règlement ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- ***Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;***

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale le 26 juin 2019 ; la réponse de l'Autorité Environnementale sera délivrée d'ici le 26 août 2019.

2

MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUb3

2.1 Contexte

La zone AUb3 est située en continuité du village de Marches sur son flanc sud-ouest, au-dessus des terrains de sports. Le site, d'environ 1,16 ha, est destiné à accueillir un programme de logement présentant une mixité typologique.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation relativement souple mais dont certains points sont difficiles à prendre en compte du fait de la topographie assez marquée du site et de la configuration de la parcelle.

Notamment la voie de liaison interne imposée par les OAP part de l'angle nord-est et rejoint la façade ouest du terrain, ce qui contraint à dessiner des parcelles constructibles anguleuses alors que le terrain présente une pente assez importante de 16%. Cette contrainte topographique impose que la voirie puisse être installée de façon adaptée au site afin de permettre un découpage parcellaire rationnel.

D'autres points de détails des OAP devront également être revus et allégés : conditions de dessertes des terrains, modalités de répartitions des typologies de logements. Ils sont développés dans les paragraphes suivants.

Le règlement de la zone AUb3 devra également faire l'objet d'ajustement de détail pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

La proposition d'ajustement du PLU ne modifie en rien la superficie des zone ouverte à l'urbanisation.

2.2 Le Projet de modification

Globalement, il n'y a pas de forte remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte les études réalisées par les aménageurs sur la base de relevés topographiques précis.

Compte tenu de sa position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics suffisants en périphérie, la zone AUb3 peut être maintenue en zone urbanisable à court terme (comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel).

2.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

- L'article AUb 3 est modifié sur un point de détail afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec les OAP qui demandent la création d'une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest de la zone.
- L'article AUb3 est également corrigé pour supprimer la référence à l'article L.332-8 du code de l'urbanisme pour le financement des accès aux secteurs AUb par les aménageurs. Cette référence est une erreur car cet article concerne la participation pour équipement public exceptionnel qui ne s'applique pas aux opérations de logements.
- L'article AUb3 est également complété pour assouplir les contraintes en matière de dimension des aires de stationnement non clauses.
- L'article AUb4 est complété pour préciser les conditions de mise en œuvre des dispositifs de gestions des eaux pluviales ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la zone **AUa** sera corrigé de la façon suivante :

ARTICLE AUb 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les secteurs **AUb3**, AUb4 et AUb5, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter au mieux les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Dans ces deux secteurs, les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cours urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cours urbaine sera toléré pour les chargement et déchargements.

Pour les secteurs AUb4 et AUb5 **notamment**, les accès aux parcelles se feront donc depuis la voie communale située au nord, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère, qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc. ...), et côté lot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'îlot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- [...]
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à ~~de~~ ces zones sera à la charge de l'aménageur **en application de l'article L332-8 du CU.**

Dans les secteurs **AUb1**, **AUb2** et **AUb3** ~~AUb1 et AUb2~~, pour chaque construction, l'accès doit être réalisé de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement

présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, un espace de stationnement de dimension inférieure sera possible à condition qu'il permette le stationnement de 2 véhicules.

[...]

ARTICLE AUb 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

[...]

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privés devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures. Sauf si le résultat des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain révèle une incapacité des sols à infiltrer les eaux de pluies. Dans ce cas, un raccordement du réseau d'eaux pluviales de chaque lot au réseau d'eaux pluviales de l'opération sera autorisé.

Une partie des eaux de ruissellement pourra être ~~sera~~ tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m³ minimum pour 200 m² de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle, sur la base des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain. La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

[...]

Elle consiste également en une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Les OAP imposent notamment la réalisation d'un programme de logement d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Soit environ 17 logements sur les 11.650 m² de la zone AUb3 ; Ces principales dispositions sont maintenues.

La modification consiste en des ajustements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin que celles-ci soient adaptées à la topographie du terrain.

Les OAP sont modifiées pour adapter le tracé de la voie de liaison interne qui est imposée entre l'est et l'ouest afin que ce tracé soit plus cohérent avec la topographie du site ;

Les OAP sont modifiées pour assouplir la configuration très stricte imposée pour le profil en travers type des voies qui ne laisse aucune possibilité d'adaptation ;

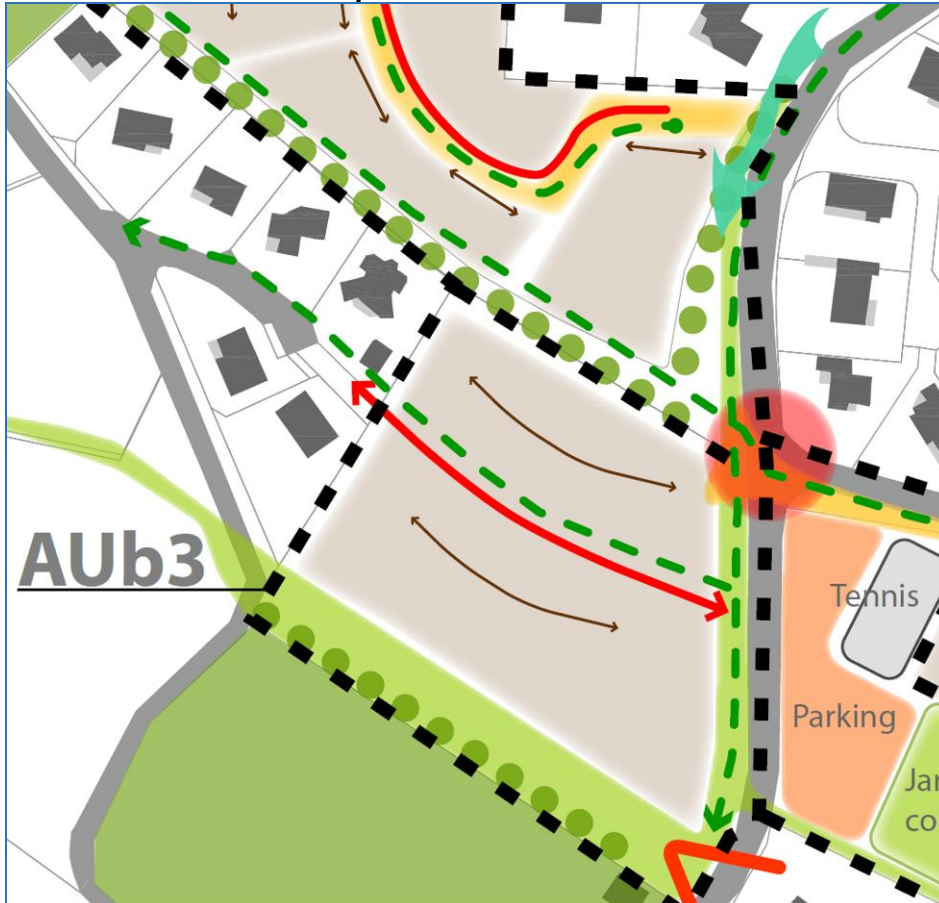
Elles sont également modifiées afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec l'obligation faite par ailleurs de créer une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest.

Les OAP sont modifiées pour assouplir les modalités de répartitions des typologies de logements qui, à l'heure actuelle, ne sont pas adaptées à la topographie du terrain, ni à la morphologie du tissu urbain existant ;

La nouvelle rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation est présentée en pièce 3 du présent dossier de modification du PLU.

Le nouveau schéma récapitulatif pour la zone AUb3 est présenté ci-dessous.

Nouveau Schéma d'OAP pour le secteur AUb3



2.4 Impacts de la modification

La modification ne modifie en rien l'emprise des zones urbanisables du quartier. Elle ne fait que déplacer certains éléments (voirie, coulée verte, etc..) du schéma de l'orientation d'aménagement de la zone AUb3, sans modifier les capacités d'accueil de la zone ni les typologies de logements possibles.

Les dispositions réglementaires sont ajustées pour être assouplies mais sans remises en cause de règles importantes.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone AUb3 n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

3 COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

3.1 Contexte

La loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 a complété l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *le règlement du PLU peut autoriser 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* »

La commune souhaite apporter cette nouvelle disposition au règlement de la zone A de son PLU.

En outre, la commune souhaite également apporter une précision sur les possibilités de rénovation des bâtiments agricole existants en indiquant que cette rénovation ne peut être l'occasion d'un changement de destination.

3.2 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

L'article A 2 est complété pour :

- autoriser « *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* » et pour indiquer dans quelles conditions ces constructions peuvent être autorisées.
- Indiquer que « *la rénovation des bâtiments agricole existants est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas accompagnée d'un changement de destination* » ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la zone A sera complété de la façon suivante :

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- 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 ;
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés

[...]

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas être accompagnée d'un changement de destination, la rénovation des bâtiments agricole existants ;

[...]

3.3 Impacts de la modification

La modification permet de pérenniser et de renforcer les activités agricoles présentes sur le territoire de la commune en leur permettant de développer dans des conditions favorables des activités dans le prolongement de leurs activités de production.

Les dispositions réglementaires proposées permettent de préserver l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et permette de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone A n'aura donc que très peu d'impact sur la zone agricole et sur la préservation des paysages.

4 COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11

4.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement graphique du PLU de Marches repère 25 bâtiments en zone agricole pour leur permettre le changement de destination sans extension.

Il s'avère qu'une quinzaine d'autres constructions de la zone agricole, qui ne sont pas des habitations, répondent aux critères posés par le rapport de présentation du PLU et seraient également susceptibles de faire l'objet d'une transformation en logement.

En outre, trois bâtiments repérés par le PLU opposable ont été transformés en habitation. Ils peuvent donc être retirés de la liste des bâtiments repérés. Il s'agit des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination n°2, 12 et 26.

La commune souhaite donc effectuer la mise à jour du repérage des bâtiments pouvant changer de destination, afin de rajouter ces quelques bâtiments situés en zone agricole et pour supprimer ceux ayant fait l'objet d'un changement de destination.

4.2 Le projet de modification











Sur ce point, la modification du PLU consiste à repérer quinze autres constructions existantes afin d'autoriser leur changement de destination vers l'habitation. Ces quinze constructions se trouvent en zone A.











Toutes les constructions nouvellement repérées sont situées à proximité d'une voie publique et des réseaux permettant leur utilisation comme habitation. Dans tous les cas, les constructions se trouvent suffisamment éloignées d'un siège d'exploitation agricole en activité pour ne pas gêner ou compromettre l'activité agricole. Dans la plupart des cas, elles sont attenantes ou proches d'une habitation déjà existante. Pour les bâtiments repérés sous le n°21, le siège d'exploitation situé à proximité cessera son activité en 2020.







Dans tous les cas il s'agit d'une construction comportant au minimum les quatre murs et la toiture et présentant une valeur patrimoniale justifiant sa reconversion éventuelle en habitation.









Dans tous les cas, le changement de destinations de la construction ne remettra pas en cause l'activité agricole, compte tenu de la localisation de chacune de ces constructions.

Les constructions nouvellement repérées sont les suivantes :

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
8	La Monnaie, 355 route de Fiancey ZK 72	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes. Située en bordure de voie communale. Accès par la route de Fiancey.	  	Remise (entouré en rouge) accolée à la magnanerie, elle-même repérée sous le n° 26.
16	62, chemin des Hérons ZH 92	Groupe de constructions au sein d'un hameau composé de plusieurs habitations, de hangars et remises en pierres et de plusieurs annexes attenantes. Accès par la route du Moulin au sud	 	Ancienne remise en pierres attenante à une habitation (entouré en rouge).
21	1383, route de la Montagne Bleue ZE 91	Ensemble composé d'une habitation, d'une grange et de remises formant une cour fermée. La grange et les remises sont bâties en pierres.	  	La grange et les remises formant un L au nord-est du tènement. (entourées en rouge)
29	623 rte de la Montagne Bleue ZE 66	Groupe de constructions situé en bordure de route, au sud d'une parcelle agricole. Il est composé d'une habitation et d'un ensemble d'anciens bâtis agricoles.	 	Bâtiments faisant face à la maison d'habitation, à l'est. (entouré en rouge).

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
30	234, route du Fer à Cheval ZI 467	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservis par une voie communale. Accolées les unes aux autres, sauf un atelier à l'écart d'une quinzaine de mètres.	 	L'ancien atelier bâti en parpaings et situé à 15 mètres de l'habitation. (entouré en rouge)
31	100, route du Fer à Cheval ZI 138	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservis par une voie communale. Accolées les unes aux autres, y compris une remise.	 	Uniquement la remise en maçonnerie accolé au nord de la maison d'habitation. (entouré en rouge)
32	785, route du Moulin ZH 39	Ancien atelier situé en secteur Ah au sud-est de la commune – quartier Grange-Neuve. Desservis par une voie communale et situé sur un terrain d'agrément qui n'a pas de vocation agricole.	  	Uniquement l'atelier en maçonnerie situé à 25 mètres d'une habitation existante et à 20 mètres de la route du Moulin (entouré en rouge).
33	641, route de Fiancey ZK 4	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'un hangar attenant et d'étables et remises détachées. L'habitation existante est occupée. Située dans un ilot agricole, à proximité du village, au sud de celui-ci. Accès par le	  	Hangar en prolongement de l'habitation et remise séparée au sud. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
		chemin de la Monnaie à l'Est.		
34	Conton sud Route de Fiancey ZL 36	Groupe de constructions formant cour intérieure. Plusieurs habitations et annexes ainsi que hangars, granges et remises. Accès par la route de Fiancey	 	Deux bâtiments, une grange et un hangar fermé sur trois côtés, sont repérés comme pouvant changer de destination. (entourés en rouge)
35	1745, Route de Fiancey ZM 129	Ensemble bâti composé d'une habitation et dépendances attenantes à proximité de la voie communale (route de Fiancey).	 	L'ancien hangar et la remise attenants à l'habitation. (entourée en rouge)
36	296, route des Sétéreés ZC 83	Ancienne corps de ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes. Située au nord de la Gard de Marches en bordure de voie communale.	 	L'ancienne magnanerie et hangar attenant. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
37	191, chemin de la transhumance ZD 61	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, alignés le long de la voie communale. Accès par la route de la Transhumance.	  	Grange au sud-est de la cour
38	150, route Méridionale ZL 87	Groupe de bâtiments composé de plusieurs habitations, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale. Accès par la route Méridionale.	 	Hangar attenant à une habitation au nord.
39	390, route Méridionale ZL 73	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale. Accès par le chemin d'exploitation.	  	Grange à l'Est de l'habitation, attenante à celle-ci.

4.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique :**

La modification du PLU consiste à rajouter sur le document graphique du règlement un symbole sur chacune des nouvelles constructions listées ci-dessus afin de les repérer comme pouvant changer de destination.

Il s'agira également de supprimer le symbole sur les bâtiments numérotés 2, 12 et 26 qui ont déjà fait l'objet d'un changement de destination.

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article [L.151-11](#) ~~L.123-3-4~~ du code de l'urbanisme.

[...]

5

SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

5.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de Marches permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

D'autre part, dans les secteurs Ah sont également autorisées les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'activités. En outre, dans les secteurs Nh sont autorisées les extensions de toutes les constructions existantes.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF permettant d'offrir ces possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La possibilité qu'offre actuellement le règlement du secteur Ah d'extension des activités artisanales ou de services existantes sera supprimée car, après vérification, il n'existe aucun bâtiment d'activité spécifique ou suffisamment conséquent pour justifier le recours à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone A. En effet, les quelques activités recensées en zone A sont pratiquées sur le lieux d'habitation dans des bâtiments annexes à l'habitation (menuisier, restaurant) ou dont le lieu d'habitation constitue le siège administratif de l'activité (plombier, zingueur, entreprise de TP).

5.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

En outre les références aux secteurs Ah et Nh apparaissant dans le règlement des zones A et N seront supprimées.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

5.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : suppression des secteurs Nh et des secteurs Ah ;

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Ah est supprimée ;

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence au secteur Ah est supprimée et les sept alinéas concernant l'extension des habitations et constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les trois alinéas suivants :

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Nh est supprimée ;

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence au secteur Nh est supprimée et les cinq alinéas concernant l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

6 REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

6.1 Contexte et projet

L'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

6.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

6.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, 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 ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, 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 ;

[...]

7 TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT

7.1 Contexte et projet

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le code de l'urbanisme a évolué :

- il a été entièrement renuméroté : les renvois aux articles du code figurant dans le règlement actuel sont donc obsolètes ;
- la possibilité de réglementer le COS a été supprimée ;
- la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains a été supprimée ;
- le contenu de certains articles mentionnés dans le règlement (notamment dans les annexes) a été modifié.

Il est donc proposé de toiletter et mettre à jour le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

7.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier le règlement pour :

- Remplacer les références aux articles du code de l'urbanisme par leur nouvelle numérotation dans tout le règlement, y compris le document graphique et les annexes ;
- Inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimum et le COS ayant été supprimée ;
- Toiletter les annexes du règlement qui retranscrivent des articles du code de l'urbanisme qui ont été modifié depuis.

7.3 Contenu de la modification

L'impact de cette modification sera nul, car il s'agit simplement de mettre à jour les références aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui.

8 LES PIÈCES MODIFIÉES

8.1 Pièce écrite modifiée

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement :

Document texte : le règlement est mise à jour dans son ensemble. Le document est donc remplacé dans son intégralité.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : elles sont ajustées pour ce qui concerne la zone AUb3 et pour certains points, la modification concernera également les autres secteurs de la zone AUb.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

8.2 Pièce graphique modifiée

Règlement :

Document graphique : le document graphique du règlement (plan de zonage) est complété pour rajouter les constructions supplémentaires repérées au titre du changement de destination et pour supprimer les secteurs Ah et Nh.