

COMMUNE D'ESTRABLIN
DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 16 décembre 2013 et modifiée en dernier lieu le 15 mai 2017*

Novembre 2018

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 06 novembre 2018,
Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération*



Mairie d'ESTRABLIN
210 rue de l'Europe / 38 780 ESTRABLIN
TEL : 04 74 59 44 00 / FAX : 04 74 59 44 01 / MAIRIE@ESTRABLIN.FR



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION
Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. GI Leclerc / 38 200 VIENNE
TEL : 04 74 78 32 10 / INFO@VIENNE-CONDRIEU-AGGLOMERATION.FR



INTERSTICE SARL

URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

30 AV. GENERAL LECLERC / BAT. ORION / 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 / INTERSTICE.URBANISME@WANADOO.FR

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS.....	7
1.1 L'application de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble rendue le 13 octobre 2016 .	7
1.2 L'application de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon rendue le 12 avril 2018	9
1.3 La levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le secteur du « Logis Neuf »	11
1.4 La mise à jour des emplacements réservés	13
1.5 L'introduction des dispositions liées à la loi « Macron » en zone agricole et naturelle et forestière	14
1.6 Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles	25
1.7 La modification de certaines dispositions du règlement écrit.....	29
1.8 La correction d'erreurs matérielles	35
1.9 Points divers	35
2. COMPATIBILITÉ ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION	37
2.1 Compatibilité de la modification avec le PADD et les documents supra-communaux.....	37
2.2 Incidences de la modification sur l'environnement	39

INTRODUCTION

▪ Historique de la planification à Estrablin

La commune d'Estrablin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 06 juin 1985, date à laquelle la commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

Par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2008, la commune a engagé la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU a été approuvé le 16 décembre 2013.

Depuis, le PLU a été modifié à différentes reprises pour adapter le document aux nouveaux enjeux et besoins. La dernière modification, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Matives Ouest », a été approuvée en mai 2017.

▪ Objets de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU a été engagée par l'arrêté n°A 18-181 du 08 juin 2018 du Président de Vienne Condrieu Agglomération.

La modification simplifiée porte sur :

- L'application de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 13 octobre 2016, annulant le classement dans le PLU d'une partie de la parcelle AO 467 en emplacement réservé n°23 et le classement de la parcelle AO 466 en zone A
- L'application de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 12 avril 2018 annulant la création d'une servitude non aedificandi sur la parcelle AO 321
- La levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le secteur du « Logis Neuf » en raison de l'absence de projet d'aménagement global à quelques mois de l'expiration du délai de 5 ans
- La mise à jour des emplacements réservés inscrits au PLU, au regard des acquisitions et aménagements déjà réalisés (levée des emplacements réservés n°14, 21, 22, 25, 26, 36 et 41 et réduction de l'emplacement réservé n°27)
- L'introduction de nouvelles possibilités d'évolution pour les habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle et forestière, non liées à une exploitation, conformément aux dispositions permises par la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron »), du 06 août 2015
- La rectification d'incohérences entre le règlement graphique et le règlement écrit en matière de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (secteurs « Chez Roux », « Chez Cléchet » et « Les Paulières »)
- La clarification de certaines dispositions du règlement écrit ainsi que l'adaptation de certaines règles, pour faciliter leur compréhension ou pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement existant
- La correction d'erreurs matérielles, essentiellement graphiques

▪ Procédure de modification simplifiée

Cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la procédure de « modification simplifiée », défini aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

1.1 L'APPLICATION DE LA DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE RENDUE LE 13 OCTOBRE 2016

1.1.1 Exposé des motifs

Le jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 13 octobre 2016 a annulé la délibération du 16 décembre 2013 par laquelle le Conseil Municipal de la commune a approuvé le PLU, en tant qu'elle porte sur le classement d'une partie de la parcelle AO 467 en emplacement réservé n°23 et le classement de la parcelle AO 466 en zone A.

Cette décision s'appuie sur les conclusions présentées à titre principal suivantes, issues du jugement :

« 2. Considérant qu'aux termes de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites «zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (. . .) » ; qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle AO 466 d'une superficie de 1040 mètres carrés appartenant aux requérants, fait partie d'un ilot d'une dizaine de parcelles compris entre deux voies d'accès à un giratoire et une troisième qui ferme l'ilot ; que cet ilot est classé en zone Nh à l'exception de la parcelle concernée classée en zone A; que si au delà de cet ilot délimité par les voiries, une grande zone a été classée en zone A, la parcelle concernée ne comporte aucun des critères de classification en zone A déterminé par l'article R. 123-7 précité; qu'ainsi, en classant cette parcelle en zone A, la commune d'Estrablin a commis une erreur manifeste d'appréciation ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme: « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut : / (...) / 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, » ; qu' il ressort des pièces du dossier que trois emplacements réservés portant les numéros 21, 22 et 23 ont été prévus pour la création d'aires de stationnement réservées au covoiturage ; que la seule circonstance que l'affectation de ces trois terrains à un même objet ne correspondrait pas aux besoins de la commune alors que M. Vuillard et autres ne donnent aucune information sur le trafic, ni les surfaces adaptées ni, enfin, pour démontrer que l'emplacement réservé n° 21 serait seul suffisant pour absorber le besoin en stationnements, n'est pas de nature à établir l'erreur manifeste d'appréciation du classement des emplacements réservés n° 22 et 23 ;

4. Considérant toutefois que le classement en emplacement réservé n°23 d'une surface environ 50% de la parcelle AO 467 est, eu égard à son objet et tel qu'il est rappelé au point précédent, entaché d'une contradiction avec le classement de cette parcelle en zone agricole, de nature à en affecter sa légalité ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions présentées à titre principal doivent être accueillies en tant qu'elles concernent le classement de la parcelle AO 466 en zone A et le classement d'une partie de la parcelle AO 467 en emplacement réservé n° 23 ; »

La mise en œuvre de cette décision implique :

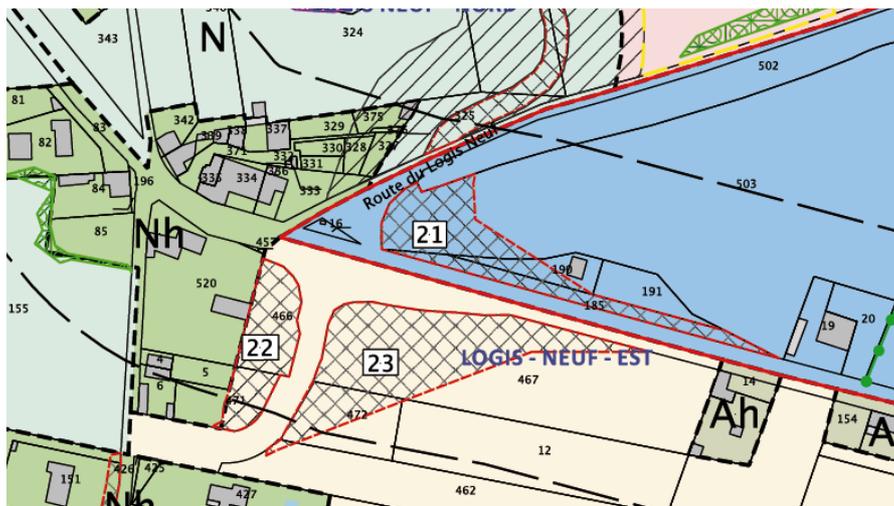
- La levée de l'emplacement réservé n°23
- Le classement de la parcelle AO 466 en zone Nh

Pour une plus grande cohérence de zonage, la partie Est de la parcelle AO 471, directement attenante à la parcelle AO 466 et faisant partie intégrante du tènement classé en zone Nh à l'Ouest, est également classée en zone Nh. Cette parcelle n'est pas cultivée.

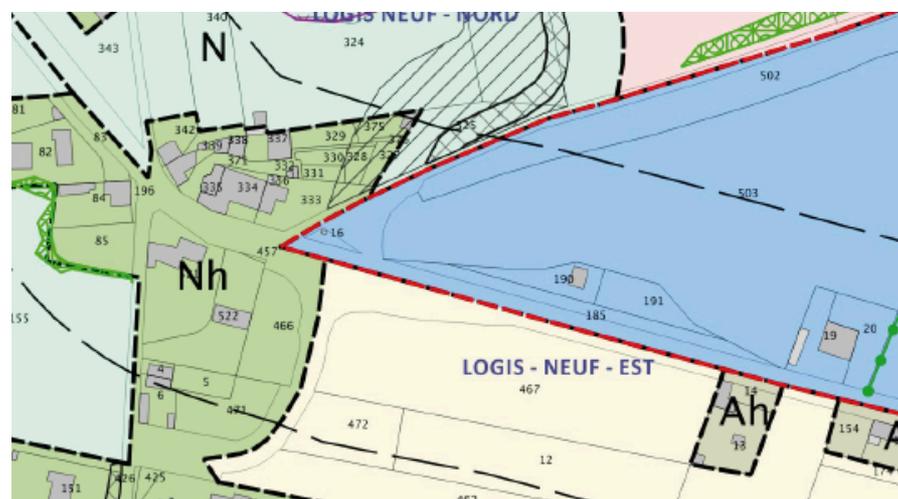
1.1.2 Pièce du PLU modifiée

Seul le plan de zonage est modifié par l'application de la décision du Tribunal Administratif (modification du plan et mise à jour de la liste des emplacements réservés). La suppression des emplacements réservés n°22 et 23 relèvent du point 1.4. suivant.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



1.2 L'APPLICATION DE LA DECISION DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON RENDUE LE 12 AVRIL 2018

1.2.1 Exposé des motifs

Le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, en date du 12 avril 2018, a annulé la délibération du 16 décembre 2013 par laquelle le Conseil Municipal de la commune a approuvé le PLU, en tant qu'elle crée une servitude non aedificandi sur la parcelle AO 321.

Cette décision s'appuie sur les conclusions présentées à titre principal suivantes, issues du jugement :

« En ce qui concerne les dispositions concernant la parcelle AO n°321 :

(...)

15. Considérant qu'aux termes de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur : « Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. / Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : / (...) b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; » ;

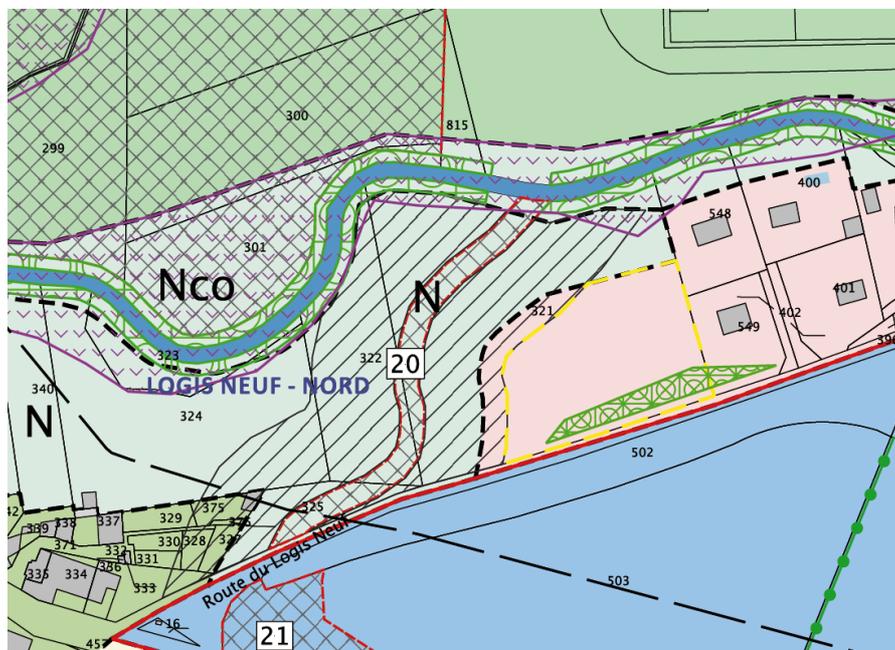
16. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de présentation, que les auteurs du PLU ont instauré une servitude non aedificandi s'étendant sur une zone de quarante mètres de part et d'autre de la future voie à édifier sur l'emplacement réservé n°20 afin de garantir une trouée visuelle sur la Vesonne, de limiter les nuisances et de garantir à long terme la non constructibilité des parcelles de part et d'autre de cette voie de circulation, qui a vocation à franchir la rivière et à desservir des équipements publics communaux ; que, toutefois, eu égard aux caractéristiques de la voie projetée, l'emprise de cette zone non aedificandi apparaît manifestement disproportionnée ; que les requérants sont dès lors fondés à demander l'annulation de la délibération en litige en tant qu'elle approuve l'instauration d'une telle zone ; »

La mise en œuvre de cette décision implique la suppression de la zone non aedificandi délimitée au plan graphique sur la parcelle AO 321.

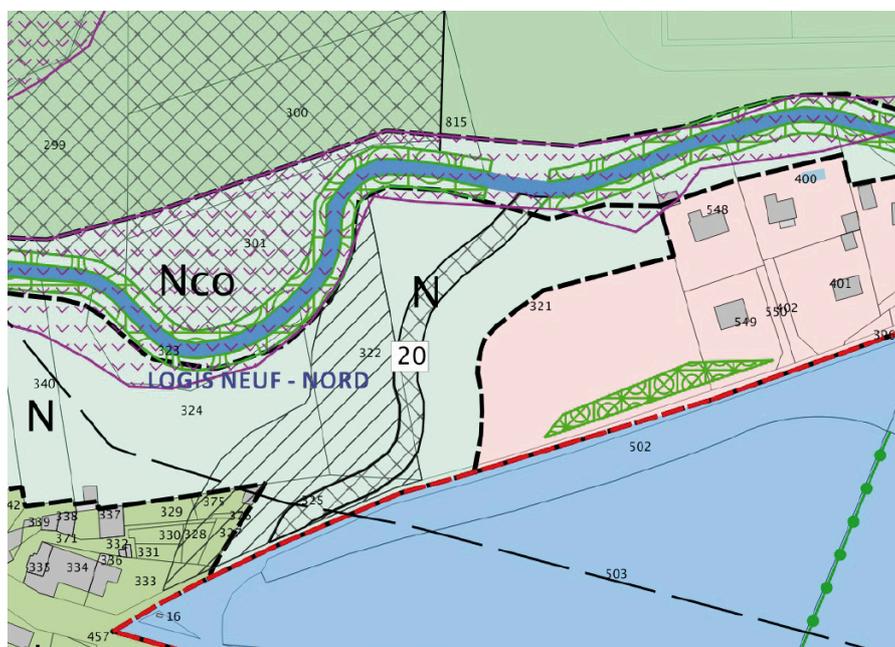
1.2.2 Pièce du PLU modifiée

Seul le plan de zonage est modifié par l'application de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon. La suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global relève du point 1.3. suivant.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



1.3 LA LEVEE DU PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DANS LE SECTEUR DU « LOGIS NEUF »

1.3.1 Exposé des motifs

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global avait été instauré par le PLU approuvé en décembre 2013 sur une partie de la parcelle AO 321, dans le secteur du « Logis Neuf ». Il visait à geler les aménagements sur le site dans l'attente d'une réflexion d'ensemble, pour une durée maximale de 5 ans, conformément aux dispositions de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation (tome 2) stipulait qu'il « *s'agit en effet d'un secteur particulièrement sensible, situé entre la Vezonne et la rue de la Petite Perrière, et à proximité de la voie nouvelle d'accès au Parc des Sports. Ce secteur était au POS classé en zone 2NA et faisait partie de la réflexion de l'opération Grande Perrière et du projet de requalification de l'entrée Sud. Aujourd'hui, ce projet avance et le reliquat de zone 2NA n'est pas utile au projet. Le PLU le classe donc en zone Ub* ».

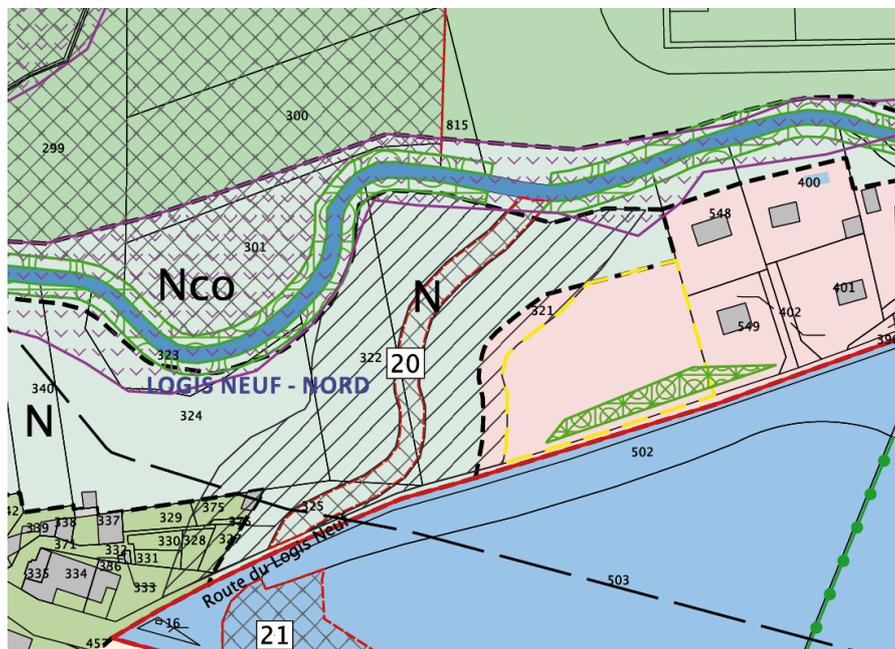
Alors que la servitude arrive à terme en décembre 2018, les réflexions en matière d'aménagement du secteur, portées par la municipalité, sont insuffisamment avancées pour envisager la réalisation d'un plan global d'aménagement sur le secteur avant l'échéance du délai de 5 ans. Il n'y a donc pas lieu de maintenir ce périmètre dans le PLU.

Avec le maintien d'un espace boisé protégé le long de la route de Petite Perrière et la préservation d'un corridor naturel large aux abords de la Vezonne (retrait de la zone urbaine de plus de 35 m par rapport au lit du cours d'eau), le PLU maintient des dispositions pour limiter les impacts paysagers et environnementaux potentiels d'une urbanisation du site.

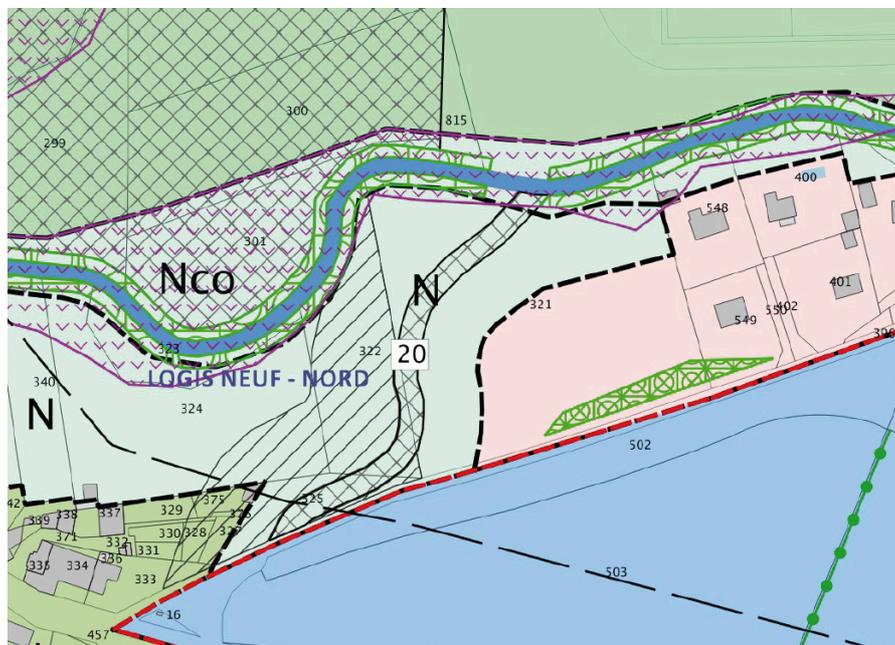
1.3.2 Pièce du PLU modifiée

Seul le plan de zonage est modifié par la levée du PAPAG.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



1.4 LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

1.4.1 Exposé des motifs

Depuis l'élaboration du PLU en 2013, différentes acquisitions foncières ont été réalisées par la collectivité pour permettre la réalisation des projets définis sur les sites couverts par des emplacements réservés. Dans le même temps, des projets ont évolué et ne correspondent plus à l'objet indiqué.

Pour une information juste dans le PLU, une mise à jour des emplacements réservés est réalisée :

- **Suppression des ER n°21 et 22** : ces emplacements réservés avaient le même objet que l'ER n°23, à savoir l'aménagement d'un parking relais, aux abords du giratoire du Logis Neuf, comprenant notamment des stationnements, une aire de covoiturage, un arrêt de bus,... Leur suppression est motivée par :
 - la suppression de l'ER n°23 par la décision de justice, dont la levée impacte la surface dédiée aux aménagements et entrave la cohérence globale du projet
 - l'évolution du projet dans le secteur. Il n'est en effet plus prévu d'aménagement de ce type à cet endroit. Une réflexion est en cours sur la partie située au Nord de la RD 502 pour aménager un nouveau cimetière dans la zone 2AUe de Grande Perrière
- **Suppression de l'ER n°14**, destiné à aménager un accès au cimetière : la commune a acquis la parcelle AH 689 et réalisé le passage prévu
- **Suppression de l'ER n°25**, destiné à la réalisation d'une voie nouvelle d'accès à la zone sportive et de loisirs au Nord de la Vezonne, et à du stationnement : la commune a acquis le foncier nécessaire à l'aménagement de cette liaison. Les travaux ont été réalisés
- **Suppression de l'ER n°26**, défini pour permettre la réalisation d'une liaison douce (allée verte) dans le centre-bourg : la commune a acquis le foncier nécessaire à l'aménagement de cette liaison et les travaux ont été réalisés
- **Réduction de l'ER n°27**, délimité pour permettre la création d'accès automobile, d'espaces publics et de parkings publics sur la partie Ouest du secteur des Rives du Jardin : la commune a acquis la parcelle AH 287 pour réaliser une zone de stationnement. Le périmètre de l'emplacement réservé est donc réduit pour exclure cette parcelle de l'emprise repérée
- **Suppression de l'ER n°36**, délimité pour permettre la réalisation d'une déviation de la voie communale « Chez Cléchet » et ainsi éviter le pincement existant. Toutefois, en raison des risques d'augmentation des vitesses de circulation par la mise en œuvre d'une déviation et au regard des forts impacts sur l'habitation existante située entre les deux voies, cet aménagement ne sera pas réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
- **Suppression de l'ER n°41**, destiné à l'aménagement du giratoire de desserte de l'extension de la zone d'activités du Rocher : cet ER peut être levé, car les travaux du giratoire sont terminés

1.4.2 Pièce modifiée dans le PLU

La mise à jour des emplacements réservés n'impacte que le plan de zonage du PLU. La trame spécifique est supprimée ou réduite sur les surfaces concernées. La liste des emplacements réservés, figurant sur le plan, est également mise à jour.

1.5 L'INTRODUCTION DES DISPOSITIONS LIEES A LA LOI « MACRON » EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE ET FORESTIERE

1.5.1 Exposé des motifs

Lors de l'élaboration du PLU de la commune, en 2013, le Code de l'Urbanisme favorisait le recours au « pastillage » pour permettre aux habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle et forestière, sans lien avec une exploitation, d'évoluer (réalisation d'extension ou création d'annexe). C'est pourquoi, l'habitat diffus dans ces zones a largement été classé dans des secteurs « Ah » ou « Nh ». En dehors de ces secteurs, l'évolution du bâti était limitée aux besoins des exploitations agricoles ou forestières.

Avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014, ce régime de zonage est devenu exceptionnel. Par défaut, et sans repérage particulier, le Code de l'Urbanisme prévoyait alors que toutes les habitations non liées à une exploitation ne pouvaient plus faire l'objet que de travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant, afin de limiter le mitage des terrains et la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite « LAAAF »), datant d'octobre 2014, a toutefois assoupli le dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes, dans le respect de certaines conditions. Par extension législative, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron », du 06 août 2016, a étendu cette disposition aux annexes à l'habitation.

Dans la mesure où un certain nombre d'habitations non liées à une exploitation existent en zone agricole ou naturelle et forestière sur la commune d'Estrablin, la présente modification introduit de nouvelles possibilités d'évolution du bâti, en cohérence avec ce qui est autorisé dans les secteurs « Ah » et « Nh » :

- En zone agricole : introduction de la possibilité de réaliser des extensions au bâti existant et de construire des annexes à l'habitation
- En zone naturelle et forestière : ajout de la possibilité de réaliser des extensions (annexes à l'habitation et piscines déjà autorisées)

Pour garantir la compatibilité des aménagements avec la préservation du caractère agro-naturel des sites, les dispositions du règlement dans les zones agricoles et naturelles et forestières sont désormais soumises à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF – avis simple).

1.5.2 Justifications des choix retenus

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, les dispositions réglementaires du PLU permettant de faire évoluer le bâti résidentiel existant dans les zones agro-naturelles doivent respecter un certain nombre de conditions, notamment :

- L'aménagement ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

- Le règlement de la zone doit préciser, pour assurer l'insertion des annexes ou des extensions dans l'environnement et garantir leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Une zone d'implantation des nouvelles constructions (extensions ou annexes à l'habitation)
 - Des conditions de hauteur
 - Une emprise au sol et une densité
- Les dispositions du règlement doivent être soumises à l'avis de la CDPENAF

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit donc plus de repérage par un zonage particulier des habitations qui pourront faire l'objet d'une extension ou d'une annexe à l'habitation. Seul le règlement est limitatif.

S'il était possible de supprimer l'ensemble des secteurs « Ah » et « Nh » du PLU pour ne retenir qu'un régime général commun à toutes les habitations existantes sans lien avec une exploitation, la présente modification favorise le maintien des dispositions existantes dans les secteurs « Ah » et « Nh » et l'ajout de nouvelles mesures similaires dans les zones A et N.

En effet, les secteurs « Ah » et « Nh » ont été finement délimités en prenant en compte la réalité du terrain, pour correspondre au mieux au périmètre des tènements (ou à une partie seulement en cas de grands tènements), à la capacité des réseaux publics (notamment l'adduction en eau potable) et à la sensibilité paysagère du secteur. Avec la généralisation d'une zone d'implantation unique (exprimée sous la forme d'une distance métrée), les zones autour des habitations auraient perdu de leur cohérence.

Pour une égalité de traitement dans la gestion des habitations existantes en zone agricole ou naturelle et forestière, sans lien avec une exploitation, les nouvelles dispositions introduites sont basées sur le règlement existant des secteurs « Ah » et « Nh ». Ainsi :

- Seules les habitations existantes sans lien avec une exploitation, d'une surface de plancher supérieure à 50 m², sont concernées
- En zone agricole comme en zone naturelle et forestière : l'extension est limitée à 180 m² de surface de plancher totale après travaux (existant + travaux)
- En cas de bâtiment préexistant accolé à l'habitation, de type grange ouverte, un aménagement peut être admis dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux (surface de l'habitation existante comprise)
- Uniquement en zone agricole (disposition existante en zone naturelle et forestière) : les annexes sont limitées à 40 m² au total (hors piscine – pour la totalité des annexes) et à 3,50 m de hauteur. Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20 m par rapport à l'habitation existante. Cette distance permet de garantir une proximité entre les constructions : elle vise à une bonne intégration des annexes dans l'environnement et à limiter la consommation d'espace agro-naturel
- Uniquement en zone agricole (disposition existante en zone naturelle et forestière) : les piscines sont admises, également dans la limite d'une distance de 20 m par rapport à l'habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol

Par ailleurs, pour toutes les habitations existantes situées en zone A ou N ainsi que pour celles situées dans les secteurs Ah, Nh ou Np2 à l'intérieur desquels des possibilités

d'extension existaient, une nouvelle disposition est introduite. Elle autorise la création d'extensions à l'habitation non génératrices de surface de plancher (de type garage, auvent, terrasse surélevée d'au moins 0,60 cm,...) : il s'agit uniquement d'autoriser la construction de compléments fonctionnels à l'habitation existante.

Ces extensions sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction existante (exprimée en emprise au sol), pour garantir une faible imperméabilisation des sols supplémentaire et une bonne intégration dans le paysage.

En raison des impacts paysagers potentiels et de la faiblesse des réseaux publics, les dispositions réglementaires du secteur « Ap » de protection paysagère sont inchangées.

Par ailleurs, la disposition concernant la réhabilitation de bâtiments existants accolés à l'habitation est clarifiée : le terme « aménagement » est préféré à la notion de « changement de destination », dans la mesure où aucun repérage ne figure sur le plan de zonage et que les bâtiments accessoires à une construction sont réputés avoir la même destination.

Pour une cohérence entre les différentes pièces du document, une mise à jour des sièges d'exploitation et bâtiments renfermant des animaux repérés à titre indicatif sur le plan de zonage a été réalisée.

1.5.3 Pièce modifiée du PLU

Seul le règlement écrit du PLU est modifié pour introduire ces nouvelles dispositions. Les modifications réalisées sont notées en rouge dans les extraits ci-après.

Sur le plan de zonage, les modifications portent uniquement sur la mise à jour des sièges d'exploitation et localisation des bâtiments agricoles renfermant des animaux.

▪ **Extrait du règlement de la zone agricole après modification – Article A2**

ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

2.1. DANS LA ZONE A HORS SECTEURS PARTICULIERS, SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- **Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...)**
- **Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des conditions suivantes :**
 - *La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les bâtiments techniques liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément ;*
 - *Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant (rayon de 25 m) et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments, sauf*

impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou des contraintes topographiques qui devront être justifiées ;

- La construction à usage d'habitation ne pourra excéder **180 m²** de surface de plancher. **Les extensions ne générant pas de surface de plancher sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;**
- Les annexes (hors piscines) sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol **pour la totalité des annexes ;**
- Les piscines, à condition d'être liées au logement admis et être implantées à proximité de celui-ci. Leur emprise au sol est limitée à 40 m².

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- **Le changement de destination en habitation, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de 180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux.**
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, d'une superficie inférieure à 20 m² ~~strictement nécessaires à une exploitation agricole~~, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions.**
- **Pour les constructions existantes à vocation d'habitat dont la surface de plancher est de 50 m² minimum, située dans la zone A, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
 - **Leur extension, dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;**
 - **L'aménagement d'un bâtiment préexistant accolé en habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant ;**
 - **Les annexes (hors piscines), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol pour la totalité des annexes. Elles devront être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier ;**
 - **Les piscines, à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur le même tènement foncier. Leur emprise au sol est limitée à 40 m².**

2.2. DANS LES SECTEURS « Ah », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- **Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole.**
- **Pour les constructions existantes à vocation d'habitat dont la surface de plancher est de 50 m² minimum à la date d'approbation du PLU :**

- leur extension dans la limite **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;

- l'aménagement d'un bâti préexistant accolé en habitation, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **180 m² de surface de plancher totale après travaux**, y compris l'existant.

- Le **changement de destination vers de l'habitat**, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de **180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux**.
- Les **annexes (hors piscines) des constructions à usage d'habitation** sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol pour la totalité des annexes. Elles devront être implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les **piscines**, à condition d'être implantées à proximité immédiate des habitations. Leur emprise au sol est limitée à 40 m².
- L'**extension des bâtiments à usage d'activité** (non liés à l'activité agricole) dans la limite de 30% de leur surface de plancher existante, à condition qu'elle ne présente pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agro-naturel.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les **affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

2.3. DANS LES SECTEURS « Ap », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole à conditions cumulatives** :
 - de ne pas être à usage d'habitation,
 - d'être implantées à proximité de secteurs déjà bâtis,
 - d'être liées aux sièges d'exploitation agricole déjà présents dans la zone à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les **abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, d'une superficie inférieure à 20m² - strictement nécessaires à une exploitation agricole**, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).

2.4. DANS LES SECTEURS « Aco », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **clôtures, seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation** et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article A11).
- Les **constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la fonctionnalité de la continuité du corridor écologique.

2.5. DANS LA ZONE DE CARRIERE SONT ADMIS

- *L'exploitation de carrières.*
- *Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.*

2.6. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

▪ **Extrait du règlement de la zone naturelle et forestière après modification – Article N2**

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol énumérées dans les paragraphes suivants, si par leur situation ou leur importance, elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1. DANS LA ZONE N HORS SECTEURS PARTICULIERS SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- *Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière.*
- *Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient rattachées à une habitation existante à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation.*
- *Les piscines rattachées à une habitation existante à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation.*
- *Les jardins familiaux.*
- *Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements.*
- *Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article N11).*
- *Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone et / où ils sont nécessaires à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.*
- ***Pour les constructions existantes à vocation d'habitat dont la surface de plancher est de 50 m² minimum, située dans la zone N, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :***
 - *Leur extension, dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux.*
 - Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en*

totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;

- L'aménagement d'un bâtiment préexistant accolé en habitation (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.

2.2. DANS LES SECTEURS « Nh » SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont la surface de plancher est de **50 m²** minimum à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher totale après travaux**. .
Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - *L'aménagement d'un bâti préexistant accolé en habitation, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.*
- Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les piscines, à condition d'être liées au logement admis et d'être implantées à proximité immédiate des habitations.
- L'extension des bâtiments à usage d'activité dans la limite de 30% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

2.3. DANS LES SECTEURS « Nco » SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11).

2.4. DANS LES SECTEURS « Npco » SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article N11).

2.5. DANS LES SECTEURS « Np1 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

Les installations nécessaires à l'exploitation des captages.

2.6. DANS LES SECTEURS « Np2 », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les installations nécessaires à l'exploitation des captages.

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation dont la surface de plancher est de **50 m²** minimum à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **180 m² de surface de plancher totale après travaux**. Pour les extensions ne générant pas de surface de plancher, elles sont limitées en totalité à 20% de la surface de plancher de la construction (exprimée en emprise au sol) ;
 - L'aménagement d'un bâti préexistant accolé **en habitation**, dans la limite de son enveloppe générale existante et dans la limite de **180 m² de surface de plancher totale** après travaux, y compris l'existant.
- Les annexes (hors piscines) de construction à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations.

Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

- Les piscines, à condition d'être liées au logement admis et implantées à proximité immédiate des habitations.
- L'extension des bâtiments à usage d'activité dans la limite de 30% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension d'équipements publics existants.

2.7. DANS LES SECTEURS « NL » SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les aires de jeux et de sports.
- Les parcs publics de loisirs, (y compris les jardins familiaux).
- Les aires de stationnement.
- Les équipements d'infrastructure y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les constructions et ouvrages liés à ces équipements (vestiaires et espaces de rangement notamment).
- L'extension des équipements existants, sans création de logement, ni de structure d'hébergement.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

2.8. DANS LA ZONE DE CARRIERE SONT ADMIS

- L'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'activité d'extraction, de transformation et de valorisation des granulats.

2.9. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R. 421-23 h).

2.10 DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CAPTAGES DE GEMENS, SONT ADMIS

Dans les périmètres de protection immédiat et rapproché A et B : Les installations nécessaires à l'exploitation des captages et toutes constructions ou installations autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions figurant dans le rapport de l'hydrogéologue annexé au PLU.

1.5.4 Tableaux synthétiques des possibilités de construire en zones A et N

▪ En zone agricole, avant modification

	Nouvelle habitation	Extension des hab. existantes	Annexes à l'hab.	Amgt des bâtés accolés existants	Piscines	Changt de desti.
 A : Zone agricole	Si liée et nécessaire à une expl.	Si liée et nécessaire à une expl.	Si liées et nécessaires à une expl.	-	Si liées et nécessaires à une expl.	< 180 m ²
 Ap : Zone agricole de protection paysagère	-	-	-	-	-	-
 Ah : Zone agricole habitée	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	oui	< 180 m ²
 Aco : Zone agricole de corridor écologique	-	-	-	-	-	-

▪ En zone agricole, après modification

	Nouvelle habitation	Extension des hab. existantes	Annexes à l'hab.	Amgt des bâtés accolés existants	Piscines	Changt de desti.
 A : Zone agricole	Si liée et nécessaire à une expl.	Si liée et nécessaire à une expl. + < 180 m ²	Si liées et nécessaires à une expl. + < 40 m ²	-	Si liées et nécessaires à une expl. + < 40 m ²	< 180 m ²
 Ap : Zone agricole de protection paysagère	-	-	-	-	-	-
 Ah : Zone agricole habitée	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²
 Aco : Zone agricole de corridor écologique	-	-	-	-	-	-

▪ En zone naturelle et forestière, avant modification

	Nouvelle habitation	Extension des hab. existantes	Annexes à l'hab.	Amgt des bâtés accolés existants	Piscines	Changt de desti.
 N : Zone naturelle remarquable	Si liée et nécessaire à une expl.	Si liée et nécessaire à une expl.	< 40 m ²	-	oui	-
 Nco : Zone naturelle de corridor écologique	-	-	-	-	-	-
 Ns : Zone naturelle sensible	-	-	-	-	-	-
 Np1 : Zone de protection immédiate du captage	-	-	-	-	-	-
 Np2 : Zone d'extension du périmètre de protection rapproché du captage	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	oui	-
 NL : Zone naturelle à vocation de loisirs	-	-	-	-	-	-
 Nh : Zone naturelle habitée	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	oui	-

- **En zone naturelle et forestière, après modification**

	Nouvelle habitation	Extension des hab. existantes	Annexes à l'hab.	Amtg des bâtés accolés existants	Piscines	Changt de desti.
[] N : Zone naturelle remarquable	Si liée et nécessaire à une expl.	Si liée et nécessaire à une expl. + < 180 m ²	< 40 m ²	-	oui	-
[] Nco : Zone naturelle de corridor écologique	-	-	-	-	-	-
[] Ns : Zone naturelle sensible	-	-	-	-	-	-
[] Np1 : Zone de protection immédiate du captage	-	-	-	-	-	-
[] Np2 : Zone d'extension du périmètre de protection rapproché du captage	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	oui	-
[] NL : Zone naturelle à vocation de loisirs	-	-	-	-	-	-
[] Nh : Zone naturelle habitée	-	< 180 m ²	< 40 m ²	< 180 m ²	oui	-

1.6 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Plusieurs incohérences concernant les changements de destination autorisés sont rectifiées dans le PLU.

1.6.1 L'extension du périmètre défini au lieu-dit « Chez Roux »

Une ancienne grange a été repérée dans le PLU comme pouvant changer de destination au lieu-dit « Chez Roux » (route de Septème – parcelle AM 434). Ce bâtiment répondait aux critères établis en 2013 pour autoriser le changement de destination : absence d'impact sur une exploitation agricole, caractère patrimonial du bâtiment (façade en pisé avec une ouverture en arc notamment), desserte par les réseaux publics,...

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le bien a fait l'objet d'un changement de destination et des travaux d'aménagement sont en cours pour créer un logement.

La difficulté relève de l'emprise repérée sur le plan de zonage : seule la partie la plus à l'Est du bâtiment a été identifiée comme pouvant changer de destination, ne permettant que l'aménagement partiel du bâtiment (environ 110 m² de surface de plancher possible, répartis sur 2 niveaux).

Pour favoriser la préservation de ce patrimoine et limiter les extensions nouvelles, le périmètre repéré est agrandi par la présente modification à la partie en pisé attenante à l'Ouest (soit environ 40 m² supplémentaire d'emprise au sol). Cette extension reste cohérente avec la limite de 180 m² de surface de plancher totale autorisée et n'a pas d'impact sur la qualité paysagère de la zone.



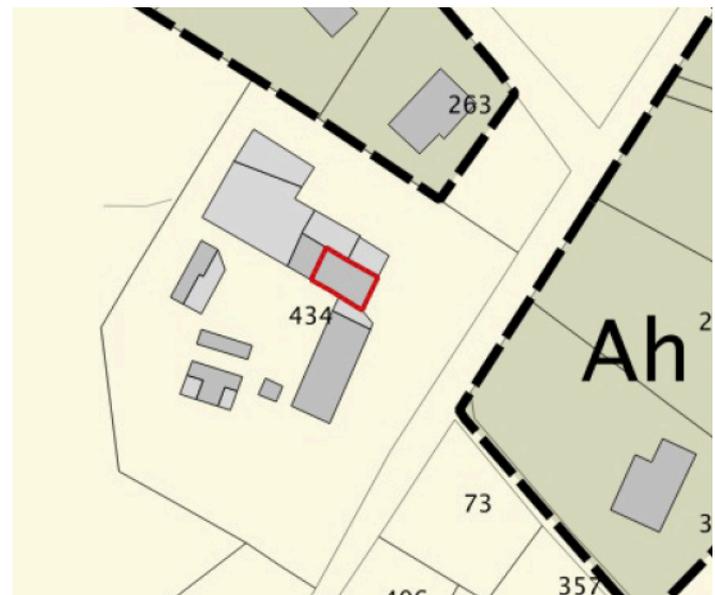
Photographie de la façade Sud du bâtiment

Cette modification impose uniquement une extension du périmètre identifié sur le plan de zonage.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :



1.6.2 L'introduction d'une disposition dans le règlement écrit de la zone Ap

Un bâtiment pouvant changer de destination a été repéré dans le PLU approuvé en 2013 au lieu-dit « Chez Clechet », en secteur Ap. Il s'agit d'une ancienne dépendance de ferme de grand volume, implantée à proximité de la route de la Rosière (parcelles n°88 et 91). Certains murs sont en pisé et d'autres présentent un parement en pierre et molasse. La toiture est en tuile. Le bâtiment n'est pas exposé à un risque naturel et est desservi par les réseaux publics.



Photographies issues du rapport de présentation du PLU – Tome 2 – 2013 / Extrait du plan de zonage - 2017

Malgré le repérage du bâtiment sur le plan de zonage, le règlement écrit du PLU ne prévoyait aucune disposition permettant effectivement le changement de destination.

Pour rectifier cette incohérence, la présente modification réintroduit clairement dans le règlement écrit la possibilité, pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le secteur « Ap », de changer de destination. La disposition insérée est identique à celle existante dans le reste de la zone « A ».

La correction de cette erreur matérielle implique uniquement la modification du règlement écrit. La disposition 2.3 de l'article A2 est modifiée comme suit (nouvelle disposition notée en rouge dans l'extrait ci-après) :

2.3. DANS LES SECTEURS « Ap », SONT ADMIS UNIQUEMENT

- Les **constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole à conditions cumulatives** :
 - de ne pas être à usage d'habitation,
 - d'être implantées à proximité de secteurs déjà bâtis,
 - d'être liées aux sièges d'exploitation agricole déjà présents dans la zone à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Le **changement de destination en habitation, des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans la limite de 180 m² maximum de surface de plancher totale après travaux.**
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.**

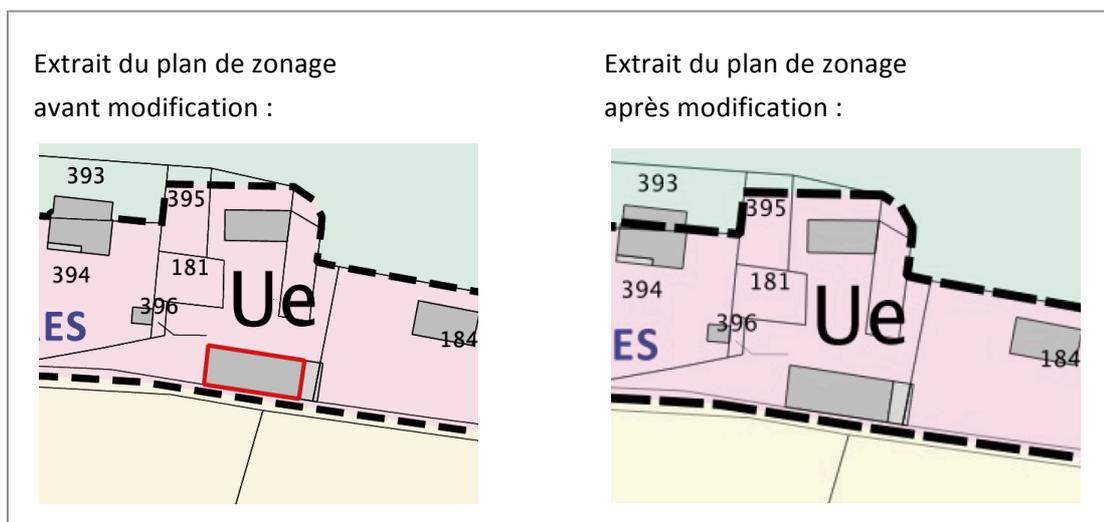
- **Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole d'une superficie inférieure à 20 m², ~~strictement nécessaire à l'exploitation agricole,~~ de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).**

1.6.3 La suppression du bâtiment identifié en zone Ue

Un ancien bâtiment agricole a été repéré comme pouvant changer de destination dans la zone Ue au lieu-dit « Les Paulières ». Dans la mesure où les habitations sont autorisées sans conditions particulières dans toute la zone Ue (articles Ue1 et Ue2), le repérage n'est pas nécessaire dans le PLU.

De ce fait :

- Le repérage sur le plan de zonage est supprimé
- La mention spécifique concernant le changement de destination vers de l'habitat dans le règlement écrit est supprimée (article Ue2)



Extrait du paragraphe 2.1. de l'article Ue2. après modification (les modifications figurent en rouge dans l'extrait ci-après) :

2.1. SONT ADMISES SOUS CONDITIONS LES CONSTRUCTIONS SUIVANTES

- ~~Le changement de destination vers de l'habitat, des bâtiments repérés sur le document graphique, dans la limite de 180 m² de surface de plancher totale après travaux.~~
- L'extension des commerces existants uniquement dans le secteur Uec.
- Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone.

1.7 LA MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

Plusieurs dispositions écrites du règlement sont modifiées par la présente procédure pour faciliter leur compréhension ou pour garantir une meilleure prise en compte de l'environnement existant.

1.7.1 Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

L'incohérence concernant les constructions destinées au commerce en zone Ue est corrigée. En effet, l'extension des commerces existants (admis en article Ue2) doit être autorisée en article Ue1.

Dispositions de l'article Ue1.1 après modification :

1.1. SONT INTERDITS

- *Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les entrepôts.*
- *Les constructions destinées au commerce **exceptées celles** mentionnées en article Ue2.*
- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.*
- *Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, l'installation et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur).*
- *Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...).*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières.*

1.7.2 Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la zone agricole a pour vocation principale d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cette vocation, traduite réglementairement dans le PLU, est insuffisamment explicite dans le règlement écrit. Elle est donc clarifiée dans sa rédaction par la présente modification ; la disposition réglementaire, sur le « fond », reste inchangée.

Par ailleurs, des abris pour animaux y sont admis sous certaines conditions : superficie inférieure à 20 m², implantation préférentielle sur limite parcellaire, un seul abris par tènement,... Cette règle est destinée aux abris réalisés en dehors d'une exploitation agricole contrairement à ce qui était noté dans le règlement : elle a vocation à assurer le bien-être de tous les animaux sur la commune (chevaux, ânes,...). Dans le cadre d'un bâtiment d'élevage lié à une exploitation, ces dispositions ne doivent pas être mises en œuvre (besoins en surface qui peuvent être plus importants,...). Le lien de nécessité entre abris pour animaux et exploitation agricole est donc supprimé par la présente modification.

Dispositions de l'article A2.1 après modification :

2.1. DANS LA ZONE A HORS SECTEURS PARTICULIERS, SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage :

- *Les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...)*
- *Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des conditions suivantes : (...)*
- *(...)*
- *Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, d'une superficie inférieure à 20 m² ~~strictement nécessaires à l'exploitation agricole~~, de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Un seul abri par tènement sera admis. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et le paysage par un traitement approprié (voir article A11).*
- *(...)*

1.7.3 Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans toutes les zones urbaines à vocation d'habitat, la hauteur maximale des constructions est réglementée en fonction de la largeur de la voie le long de laquelle le tènement d'assiette du projet est situé.

Si en zone Ua, un schéma illustre les différentes dispositions écrites, seule une disposition écrite figurait dans les autres zones. En raison de la complexité de la disposition, la présente modification :

- Introduit un schéma illustratif en zones Ub, Uc, Ud et Ue, adapté aux dispositions spécifiques de chaque zone, pour faciliter la compréhension de la règle
- Ajoute une disposition générale précisant une hauteur maximale dans les cas où aucune voirie n'est présente en bordure de tènement
- Dans la zone Ub, complète la disposition « dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé » par la mention « de la voie »

Seul le règlement écrit est modifié par ces évolutions, qui sont sans impact sur les modalités d'application de la règle. Celles-ci ont en effet pour seul objectif de clarifier la disposition existante.

Les articles 10.1 des zones concernées sont modifiés comme suit (les ajouts figurent en rouge dans les extraits ci-après) :

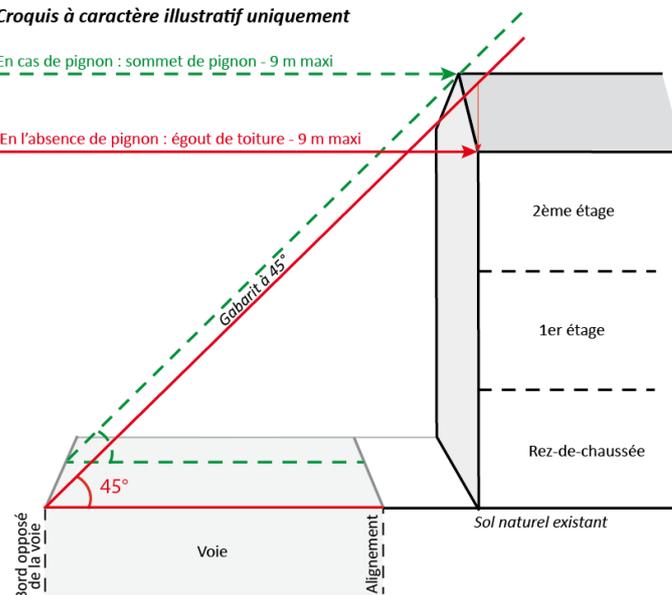
- **Zone Ub – article 10.1. Dispositions générales après modification**

Dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 9 m à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement

En cas de pignon : sommet de pignon - 9 m maxi

En l'absence de pignon : égout de toiture - 9 m maxi



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

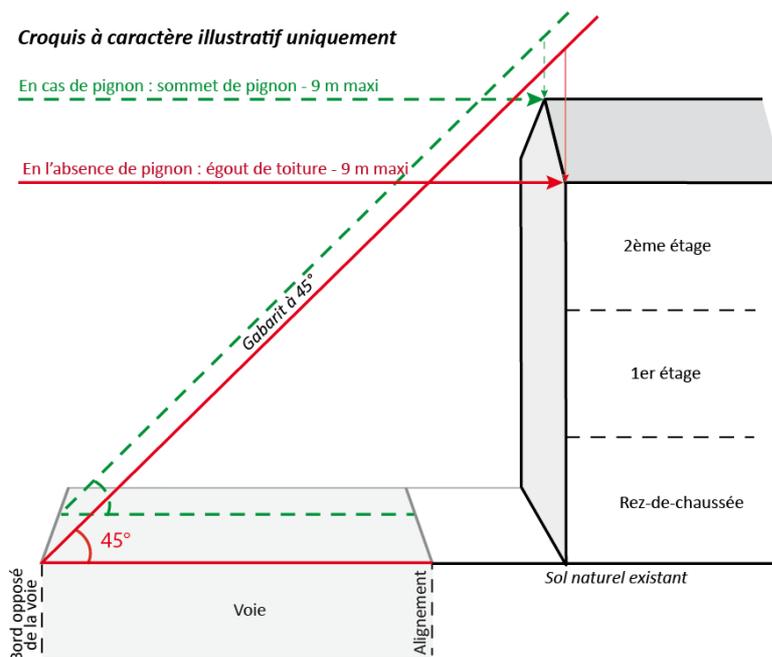
- **Zone Uc – article 10.1. Dispositions générales après modification**

Dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 9 m à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement

En cas de pignon : sommet de pignon - 9 m maxi

En l'absence de pignon : égout de toiture - 9 m maxi

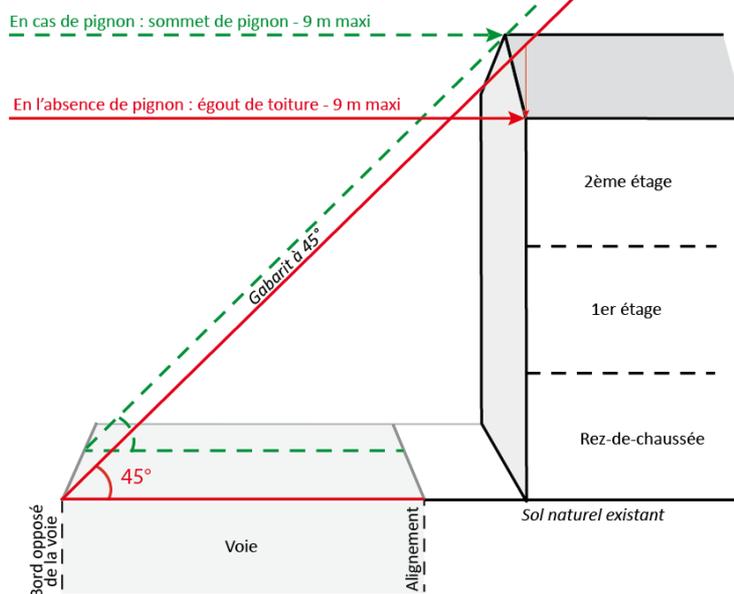


En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

- **Zone Ud – article 10.1. Dispositions générales après modification**

Dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m** à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement

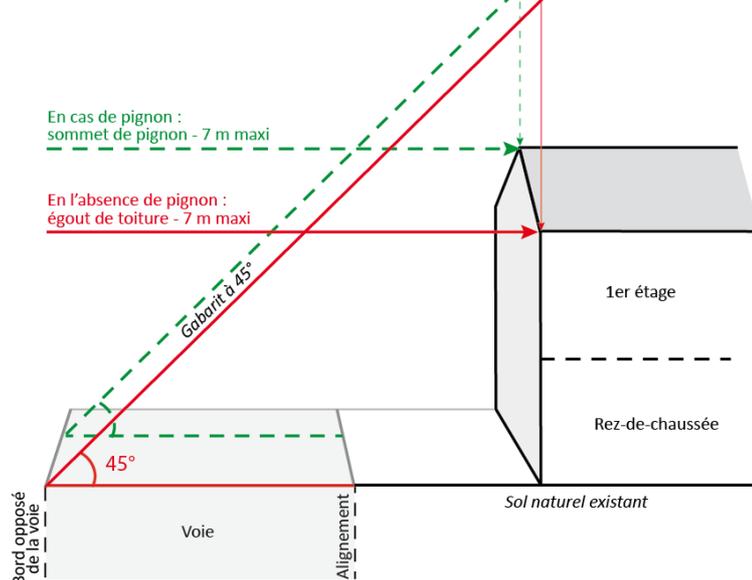


En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 9 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

- **Zone Ue – article 10.1. Dispositions générales après modification**

Dans le respect du gabarit à 45° par rapport au bord opposé de la voie, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **7 m** à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

Croquis à caractère illustratif uniquement



En l'absence de voirie en bordure de tènement, la hauteur des constructions ne peut dépasser 7 m maximum à l'égout de toiture et en sommet de pignon.

1.7.4 Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Dans toutes les zones de la commune, des dispositions encadrent les mouvements de terrain en cas de construction ou aménagement. D'une manière générale, elles visent à limiter les déblais et remblais aux besoins de la construction pour préserver globalement les lignes naturelles du terrain.

Deux évolutions sont apportées par la présente modification :

- Pour les terrains en pente, la notion de « cumulé » est supprimée dans le calcul de la hauteur maximale des talus et remblais. Celle-ci pouvait être trop fortement contraignante dans le cas d'aménagement dans la pente. La nouvelle disposition limite chaque talus et remblais à 1 m de hauteur maximum, ouvrant la possibilité de réaliser plusieurs nivellements de terrain
- L'interdiction de réaliser des enrochements est supprimée. Ce mode de gestion des talus est largement utilisé dans les nouvelles opérations de la commune. La bonne gestion des écoulements pluviaux et la possibilité de les végétaliser justifient notamment leur admission

Seul le règlement écrit des différentes zones prévoyant ces dispositions est modifié.

- **Article 11. Paragraphe 11.2. Dispositions générales – Implantation des constructions dans le site – Zones Ua, Ub, Uc et Ud**

Disposition avant modification :

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

Disposition après modification :

Pour les terrains en pente, une fois la construction terminée, des talus et remblais peuvent être admis. Ils seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement. La hauteur de chaque talus ou remblai est limitée à 1 m maximum.

- **Article 11. Paragraphe 11.2. Dispositions générales – Implantation sur le terrain – Zones A et N**

Disposition après modification :

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les ~~enrochements et les~~ talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

1.7.5 Article 12 – Obligations en matière de stationnement

Le paragraphe sur les modalités de calcul des aires de stationnement est supprimé dans toutes les zones où il figurait, dans la mesure où les surfaces indiquées peuvent être différentes en cas de mutualisation des espaces de manœuvre. Le dimensionnement d'une aire de stationnement étant normé par ailleurs, cette information n'est pas nécessaire à maintenir dans le règlement écrit.

Le paragraphe concerné est donc supprimé dans toutes les zones concernées (Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ui, AUa, AUb et AUc).

Disposition après modification :

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

~~La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².~~

1.8 LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Plusieurs erreurs matérielles, provoquant des difficultés de compréhension des documents, sont rectifiées :

- Sur les plans 4a et Ab de zonage : le contour des emplacements réservés est représenté en noir (et non en rouge), pour éviter les confusions possibles avec le contour des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation

- Sur le plan 4c des risques naturels et technologiques :
 - la légende des distances de danger autour des canalisations est rectifiée. Les bandes correspondant aux zones d'effets létaux significatifs sont tracées en violet (et non en bleu) et les bandes correspondant aux zones d'effets irréversibles sont notées en bleu (et non en violet)
 - le figuré en légende de la limite des zones de nuisances sonores autour des routes à grande circulation est modifié pour correspondre à la couleur utilisée sur le plan (violet et non rouge)

- Sur le plan 4d des servitudes de mixité sociale :
 - Les mentions « Ua » et « B » sont rappelées sur le plan, pour une meilleure compréhension des secteurs
 - La légende de la servitude globale de mixité de la zone Ua est complétée par la mention « hors secteurs « Le Clos du Marais 2 », « A » et « B » », pour être cohérente avec les dispositions du règlement écrit
 - La zone AUa « Les Rives du Jardin » est recolorée en vert, conformément aux dispositions du règlement écrit et de la légende du plan
 - La légende est réorganisée par type de zone pour une meilleure compréhension

1.9 POINTS DIVERS

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Par ailleurs, différentes coquilles orthographiques ou de présentation sont corrigées.

2. COMPATIBILITE ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

2.1 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- **Application de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble, du 13 octobre 2016**

L'application de la décision rendue par le Tribunal Administratif le 13 octobre 2016 entraîne la levée de l'emplacement réservé n°23 et le classement en secteur « Nh » de la parcelle AO 466.

L'emplacement réservé n°23 étant situé dans une zone 2AUe, sa suppression ne permet pas la mise en œuvre d'un projet autre que d'intérêt collectif, en cohérence avec la vocation globale d'équipement du secteur dans le projet communal.

L'extension du classement en secteur « Nh » aux parcelles AO 466 et 471 ouvre la possibilité de réaliser sur les tènements concernés des travaux d'extension du bâti existant ou de création d'annexes à l'habitation existante. Toutefois, ces aménagements sont encadrés dans le règlement et restent limités en superficie. De plus, il s'agit de tènements déjà artificialisés et de superficie limitée (environ 1 000 et 500 m²). Cette modification n'est donc pas de nature à porter atteinte à une zone agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages.

Ces deux évolutions ne sont donc de nature ni à porter atteinte aux orientations générales du PADD, ni à remettre en cause l'économie générale du projet. Elles sont par ailleurs sans influence sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

- **Application de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, du 12 avril 2018**

Le respect de la décision rendue par la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 12 avril 2018 implique la suppression de la zone non aedificandi délimitée sur le plan de zonage sur la parcelle AO 321. Grâce au maintien d'une zone naturelle N aux abords du tracé de la future voie de desserte de la zone de sports et de loisirs, l'objectif de préserver une trouée visuelle sur la Vesonne sans construction pourra être atteint, bien que sur une largeur légèrement inférieure à celle initialement envisagée.

Cette évolution n'est donc de nature ni à porter atteinte à une zone agricole, à l'environnement ou à la qualité des paysages, ni à remettre en cause les orientations générales du PADD ou l'économie générale du projet. Elle est sans influence sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

- **Levée du périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le secteur du « Logis Neuf »**

Le PAPAG avait été instauré pour une durée maximale de 5 ans dans le PLU. À quelques mois de l'échéance du délai et au regard de l'absence de projet global d'aménagement pour le site, la levée du PAPAG respecte les dispositions du projet communal établi en 2013.

- **Mise à jour des emplacements réservés**

Différents emplacements réservés sont supprimés par la présente modification du PLU (ER n°14, 21, 22, 25, 26, 36 et 41) ou sont réduits (ER n°27).

Seuls les emplacements réservés n°21, 22 et 36 sont supprimés sans que le projet envisagé en 2013 ait été réalisé. Toutefois, leur suppression est justifiée par l'abandon des projets initialement envisagés : aménagement d'un parking de type relais dans le secteur du « Logis Neuf » (ER n°21 et

22) et déviation d'une voirie dans le secteur « Chez Cléchet » (ER n°36). La suppression de ces emplacements réservés assure une modération de la consommation d'espace agricole pour des équipements.

La levée des autres emplacements réservés portait uniquement sur des projets qui ont été réalisés. Leur suppression est donc sans influence sur le projet défini en 2013.

La réduction de l'emplacement réservé n°27 fait suite à une acquisition partielle par la commune du foncier nécessaire à l'aménagement d'un accès automobile, d'espaces publics et de parkings publics. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations définies au PLU.

- **Introduction des dispositions liées à la loi « Macron » en zone agricole et naturelle et forestière**

L'introduction de la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes non liées à une exploitation en zone agricole ou naturelle et forestière et des annexes à l'habitation en zone agricole s'inscrit dans la mise en œuvre des dispositions législatives nationales de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les nouvelles dispositions introduites visent uniquement à adapter le bâti résidentiel existant aux nouveaux besoins, sans création de nouveaux logements : extension limitée et construction d'annexes à l'habitation uniquement. Les différentes conditions inscrites en article A2 et N2 garantissent la préservation du caractère agro-naturel du site : absence de lien avec une exploitation, emprise limitée, hauteur des annexes encadrée,... La définition d'un rayon d'implantation de 20 m par rapport aux habitations existantes permet de circonscrire les aménagements aux abords immédiats des constructions existantes. L'impact potentiel sur l'environnement est très fortement limité (tènement déjà artificialisé).

L'introduction de ces nouvelles dispositions ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du projet. Elles sont sans influence sur la compatibilité avec les documents supra-communaux.

- **Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles**

L'extension de l'emprise de bâtiment repérée au lieu-dit « Chez Roux » vise à favoriser la réhabilitation du bâti existant ayant une qualité architecturale. Elle est cohérente avec le repérage plus global des autres bâtiments pouvant changer de destination sur la commune et avec la disposition permettant un aménagement jusqu'à 180 m² de surface de plancher. Elle participe à améliorer la qualité paysagère du site et à limiter l'artificialisation du sol en encourageant la requalification du bâti existant plutôt que l'extension par ajout d'une surface neuve.

Les modifications introduites dans le règlement des zones Ap et Ue visent uniquement à rendre cohérentes les différentes pièces du PLU. Elles sont sans influence sur le projet.

L'ensemble de ces modifications sont donc sans impact sur le projet communal et sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

- **La modification de certaines dispositions du règlement écrit**

Les modifications de règlement en articles 1 et 2 visent uniquement à rectifier des incohérences et clarifier les dispositions souhaitées.

La précision des dispositions de l'article 10 sur les hauteurs vise à une meilleure compréhension de la règle. Elle est sans influence sur sa mise en œuvre dans les autorisations d'urbanisme.

L'évolution de l'article 11 permet une plus grande prise en compte des contraintes d'aménagement dans les secteurs de pente. Sa nouvelle rédaction vise toutefois à conserver globalement les lignes naturelles du terrain (chaque talus reste limité à 1 m de hauteur maximal) pour limiter les impacts dans le paysage.

La suppression du paragraphe sur les modalités de calcul d'une aire de stationnement en article 12 est sans influence sur la règle.

Le « toilettage » du règlement ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD et est sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents supra-communaux.

▪ **La correction d'erreurs matérielles**

La correction d'erreurs matérielles graphiques vise à améliorer la lisibilité des documents et leur compréhension. Elle est sans effet sur leur modalité de prise en compte.

2.2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

▪ **Les milieux sensibles du territoire**

Différents sites ont été identifiés sur le territoire communal en raison de leur intérêt écologique :

- Des ZNIEFF de type 1 (« Rivière de la Gère ») et de type 2 (« Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents »), le long de la Gère et de ses affluents
- Un Espace Naturel Sensible, le long de la Gère, à hauteur du lieu-dit « La Merlière » (environ 18 ha de zone d'observation)
- Des zones humides, pour certaines ponctuelles (mares,...) et d'autres d'une superficie supérieure à 1 ha (le long de la Gère, de la Vezonne ou de la Suze, au lieu-dit « Tabourette »,...)
- Des pelouses sèches, aux lieux-dits « Les Cabornes » et « La Bardinière »

La commune n'est pas située dans une zone NATURA 2000.

L'ensemble des milieux naturels d'intérêt écologique ont été protégés dans le PLU :

- par un zonage particulier : définition de zones de corridors « Aco » et « Nco » le long des cours d'eau, de zones naturelles sensibles (« Ns1 », « Ns2 » et « Ns3 »),...
- et par la mise en place de mesures de nature à assurer leur préservation dans le temps (corridors écologiques inconstructibles ; affouillements, remblais, asséchage et drainage interdits dans les secteurs de zones humides ;...

Par ailleurs, la prise en compte des problématiques liées à la préservation de la qualité de l'eau est assurée :

- par la définition de mesures adaptées dans les périmètres de protection autour du puits de captage de Gémens (définition de secteurs « Np », « Np1 » et « Np2 »)
- et par la définition de dispositions favorisant une bonne gestion des eaux usées et pluviales, conformément au Zonage d'Assainissement de la commune (articles 4 du règlement écrit des différentes zones)

▪ **L'impact de la modification du PLU sur les milieux naturels identifiés**

La présente modification du PLU est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites)
- La mise à jour des emplacements réservés et l'application des décisions du TA et de la CAA n'introduisent pas de nouveaux projets sur le territoire. Elles consistent

uniquement en la suppression ou la réduction d'emplacements réservés définis en 2013 et à l'extension limitée d'un secteur « Nh »

- La suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global porte sur une zone urbaine, qui avait vocation, à terme, à être urbanisée
- L'introduction des dispositions liées à la loi « Macron » dans les zones agricoles et naturelles ouvre de nouvelles possibilités de gestion du bâti résidentiel existant. Toutefois, celles-ci n'ont pas vocation à permettre la création de nouveaux logements et sont conditionnées au respect de dispositions strictes (absence d'impact du projet sur la préservation de la qualité agro-naturelle du site en particulier). Par ailleurs, la définition d'un rayon d'implantation de 20 m autour des habitations existantes limite fortement le mitage de l'espace. Seules les zones « A » et « N » sont concernées par ces nouvelles dispositions ; les secteurs de protection particulière (secteurs « Ap » de protection paysagère, « Np » et « Np1 » de protection du captage, « Nco » de corridor écologique,...) sont inchangés pour garantir la préservation des milieux
- Les modifications liées aux bâtiments pouvant changer de destination assurent une plus grande cohérence entre les différentes pièces du PLU approuvé en 2013. Elles sont sans impact sur la préservation des espaces naturels
- Le « toilettage » du règlement et la correction d'erreurs matérielles apportent des évolutions mineures au PLU, dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre des mesures réglementaires dans les autorisations d'urbanisme. Ils sont sans impact sur les milieux naturels

Aucunes de ces modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.