

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
SAINT SULPICE DES RIVOIRES
Dossier 21032

1-RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 5 mars 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Le maire

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1.1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....	4
1.1.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1.3. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD	6
2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	7
2.1. MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVES EN ZONE A	7
2.1.2. AUTORISATION DES PISCINES EN ZONE AH – AU SEIN DU PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNE DU CAPTAGE ...	8
2.2. MODIFICATIONS CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE	8
2.2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS.....	8

1. PREAMBULE

1.1.1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Sulpice-des-Rivoires a approuvé son PLU en Mars 2014.

1.1.2. Les objectifs de la modification simplifiée

- Rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage, concernant le repérage d'un « bâtiment d'élevage », qui dans les faits est une maison d'habitation. Et inversement, la maison d'habitation est repérée en tant que bâtiment d'élevage.
- Modifications du règlement écrit à la marge pour réduire les marges de recul d'implantation des constructions en zone agricole et autoriser sous-condition,
- Modification du règlement écrit pour autoriser les piscines au sein du périmètre de captage éloigné.

1.1.2.1. PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

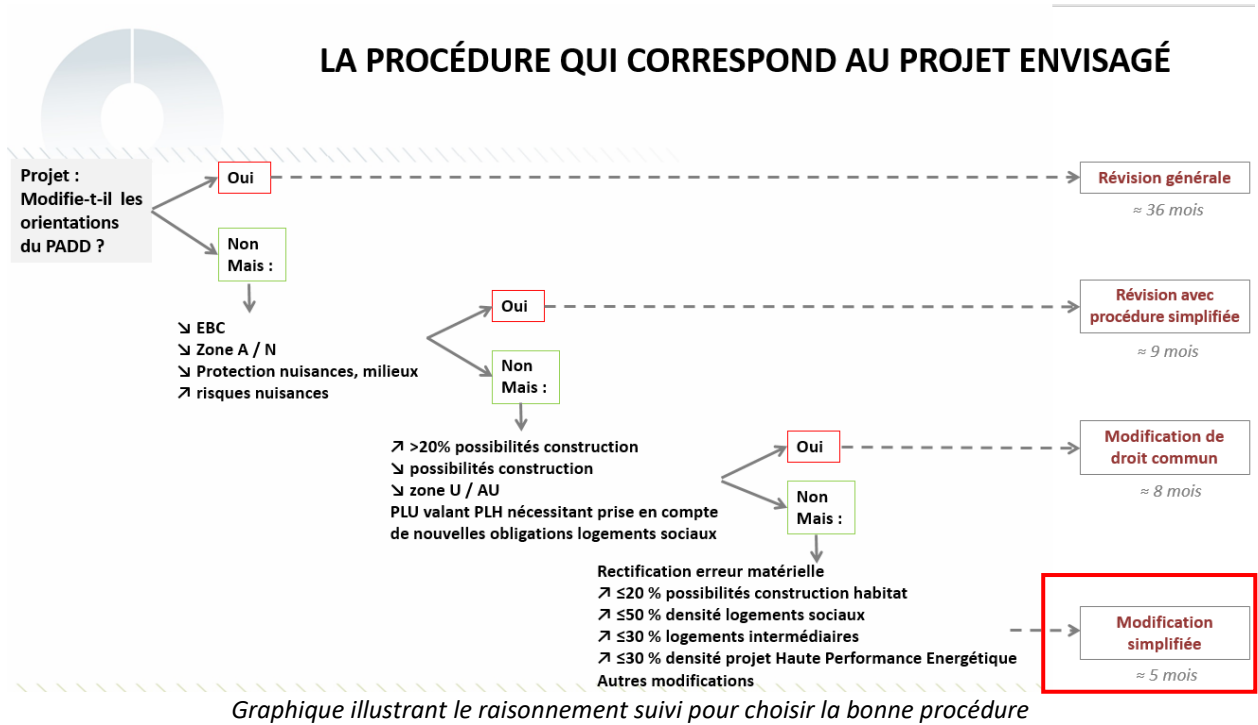
Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le 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, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

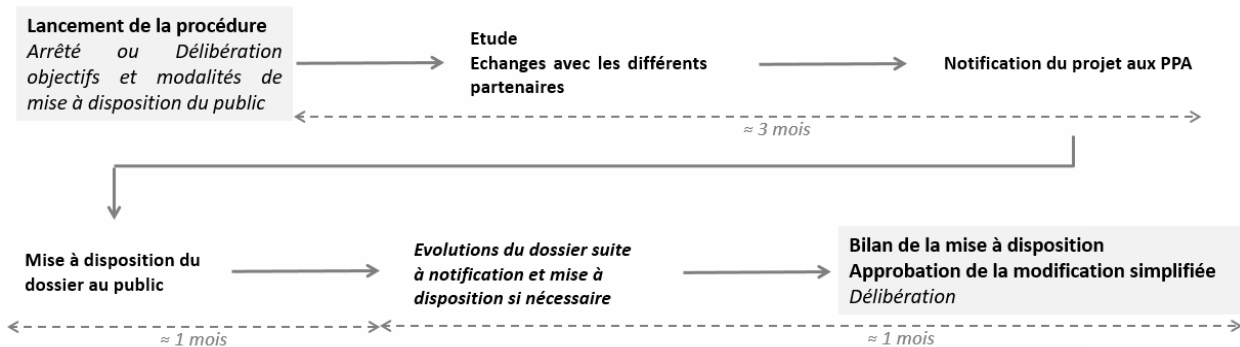
De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU de Saint-Sulpice-des-Rivoires. En effet, le code de l'urbanisme indique que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Le dossier de modification a été notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.



Par ailleurs, la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, qui a conclu que la modification simplifiée du PLU n'était **pas soumise** à évaluation environnementale.

1.1.3. Rappel des orientations du PADD

Penser le Centre-village comme un pôle de vie, d'échange et de rencontre

Enjeu 1 : Organiser le développement futur autour de la notion de centralité et de cadre de vie

Enjeu 2 : Redynamiser le centre village et renforcer les liens sociaux

Permettre la densification des hameaux et valoriser le potentiel de réhabilitation

Enjeu 1 : Modérer la consommation d'espace destinée à l'urbanisation

Enjeu 2 : Limiter l'extension des hameaux et permettre leur densification

Enjeu 3 : Valoriser le patrimoine architectural communal

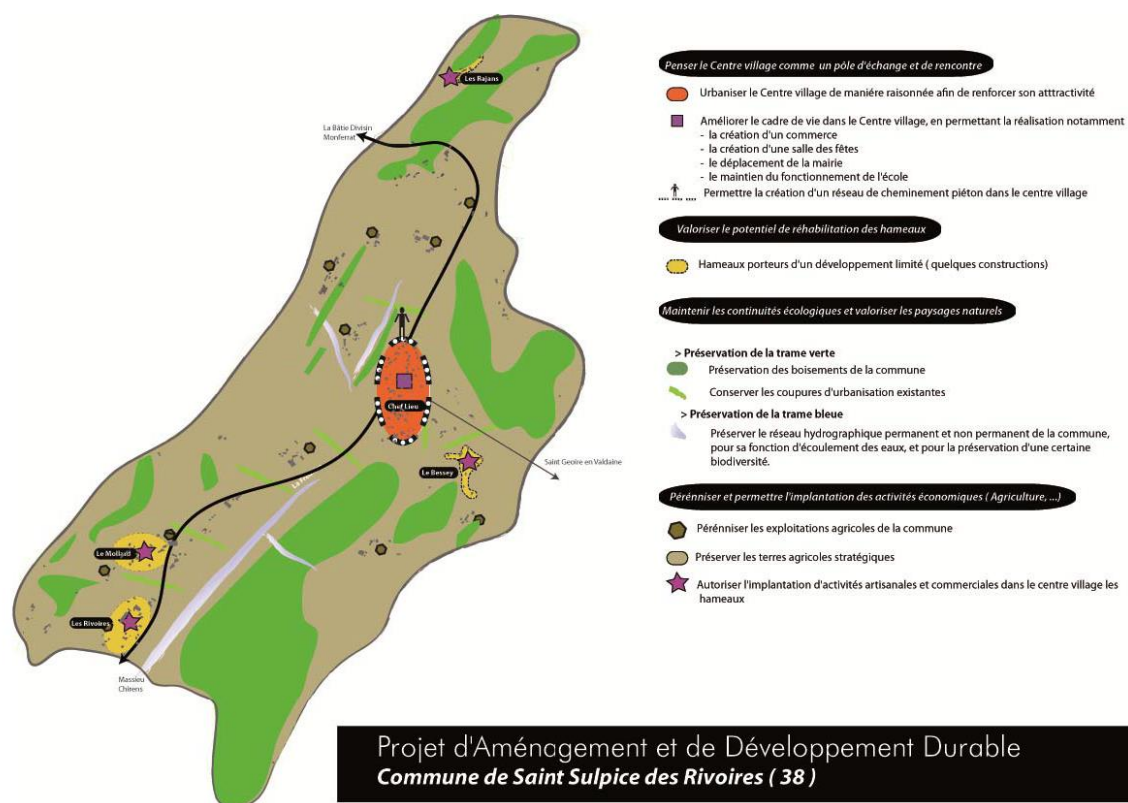
Enjeu 4 : Favoriser la mixité fonctionnelle

Maintenir les continuités écologiques, valoriser les paysages naturels et la trame verte et bleue de Saint Sulpice des Rivoires

Développer les connexions numériques

Pérenniser et permettre l'implantation des activités économiques, agriculture, artisanat, commerce...)

Intégrer une démarche de développement durable et promouvoir les énergies renouvelables



Carte de synthèse du PADD

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. Modifications concernant le règlement écrit

2.1.1. Implantation des constructions en limite séparatives en zone A

2.1.1.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite faire évoluer à la marge son règlement écrit. La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives et à l'emprise publique en zone agricole dites A et Ah est jugée trop restrictive et/ou pouvant nuire aux conditions de dessertes et de cohérence d'implantation sur la parcelle.

La commune souhaite dans le cadre de sa modification simplifiée, faire passer la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de 5 mètres à 3 mètres. Cette disposition règlementaire a pour objectif de faciliter l'implantation des constructions sur une même parcelle.

L'on peut considérer que l'impact sur les espaces agricoles est nul puisqu'en zone A. En effet, le PLU, non ALUR présente un pastillage des bâtis à vocation d'habitat en zone Ah. L'assouplissement des règles d'implantation, permet, dans les zones Ah, une densification

2.1.1.2. EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU	Modification du règlement en zone Agricole (A, Ah) : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt général, doit être implantée à une distance au moins égale à 5,00 3,00 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques et par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ou aux marges de recul indiquées sur le plan, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté (L = H, avec 5-m 3m mini.).
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES	Les constructions peuvent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5-m 3m (L= H/2 avec 5-m mini-3m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 m cette distance minimum et les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants dans la limite de 0,30 m.

Conclusion : la modification des implantations en zone A et Ah ne remet pas en cause l'activité agricole et n'impact pas plus que le précédent règlement, les espaces naturels et forestiers.

2.1.2. Autorisation des piscines en zone Ah – au sein du périmètre de protection éloigné du captage

2.1.2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Conformément à l'arrêté du 14 juin 1999 (DUP), sur la mise en conformité du puits de Saint Sulpice, exploité par le SIE des Eaux de la Bièvre et du Val d'Ainan, les piscines sont permises au sein du périmètre de protection éloigné de captage.

Il convient d'ajouter cette disposition en zone agricole Ah, correspondant aux secteurs d'habitat isolé.

2.1.2.2. EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU	Modification du règlement en zone Agricole (Ah) : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
ARTICLE A 2 : OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES	En zone Ah Les piscines sont autorisées en zone Ah et au sein du périmètre de protection éloigné du captage de la Frédière.
ART 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX	Assainissement-En zone Ah Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement. Eaux pluviales - En zone Ah Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Conclusion : l'autorisation des piscines en zone Ah ne remet pas en cause l'activité agricole. Pour autant, cela contribue à l'artificialisation des sols et participe à la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers. Même si l'impact reste faible, il convient de le mentionner.

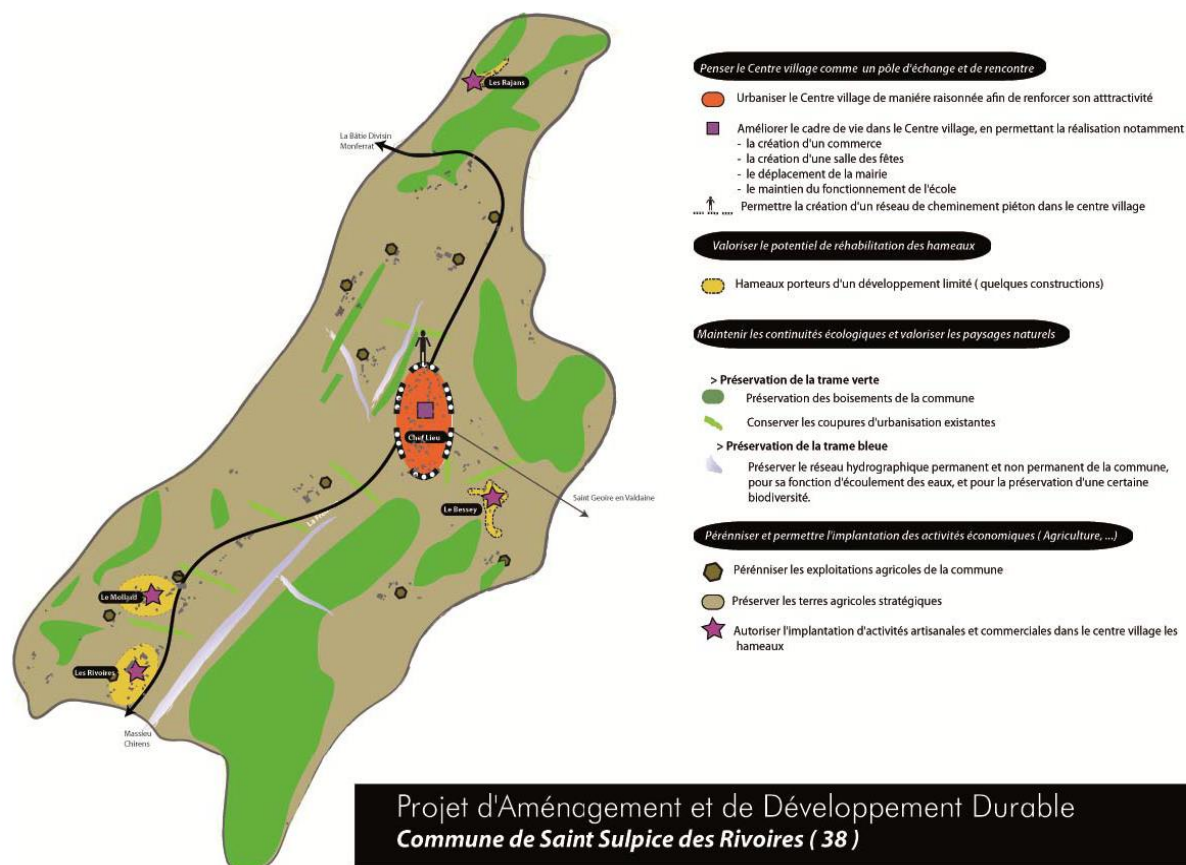
2.2. Modifications concernant le règlement graphique

2.2.1. Contexte et justifications

2.2.1.1. LE PLU ACTUEL

Dans ce cadre, le PADD, qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en 6 axes.

1. *Penser le Centre-village comme un pôle de vie, d'échange et de rencontre*
2. *Permettre la densification des hameaux et valoriser le potentiel de réhabilitation*
3. *Maintenir les continuités écologiques, valoriser les paysages naturels et la trame verte et bleue de Saint Sulpice des Rivoires*
4. *Développer les connexions numériques*
5. ***Pérenniser et permettre l'implantation des activités économiques, agriculture, artisanat, commerce...***
6. *Intégrer une démarche de développement durable et promouvoir les énergies renouvelables*



Carte de synthèse du PADD

L'axe n°5 concerne vise la pérennisation de l'activité agricole et recense donc les sites comportant au moins 1 exploitation agricole en activité et pérenne. La carte de synthèse du PADD identifie par un figuré hexagonal les secteurs à enjeu agricole.

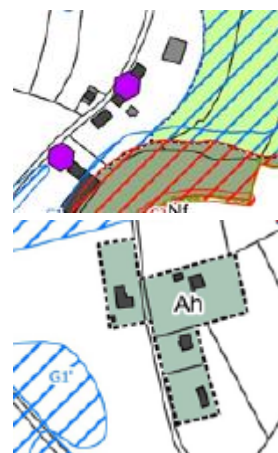
Le plan de zonage vient reprendre le PADD en identifiant précisément les bâtiments à vocation agricoles.

La traduction règlementaire de l'axe 5 au PLU

Les règlements graphiques et écrits traduisent bien l'axe 5 du PADD en identifiant précisément les bâtiments à vocation agricoles.

La zone A agricole est dédiée à l'agriculture et l'activité agricole, un hexagone figure sur chaque bâtiment agricole, bien plus nombreux sur le zonage qui se veut exhaustif.

Le PLU a été approuvé en mars 2014, avant la loi ALUR, La zone Ah pastille les bâtis à vocation d'habitat.



2.2.1.2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE EN ZONE AH

Le long de la route Départementale 82, au sud du chef-lieu, au niveau du chemin du Donni : Un bâtiment est identifié comme bâtiment d'élevage, cependant, la destination actuelle du bâti est bien l'habitation. Inversement, le bâtiment agricole (grange) situé à proximité n'est pas identifié comme tel mais classé Ah (bâti d'habitation isolé). Il y a donc eu confusion au moment de l'élaboration du document graphique du PLU entre ces deux bâtiments. Cette erreur matérielle doit être rectifiée.



Le groupement bâti et la maison d'habitation (1)



Extrait du plan de zonage du PLU



La grange en zone A (2)

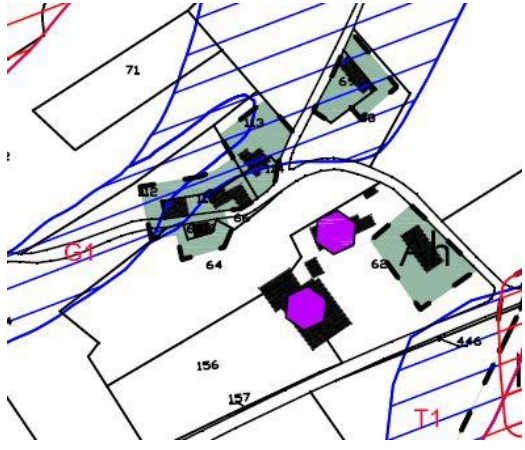
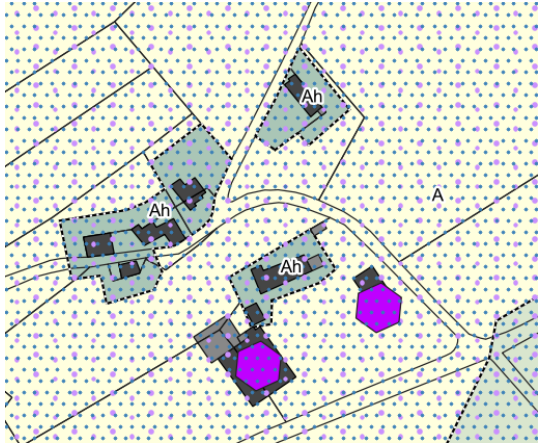


La grange actuellement en zone Ah (3)

Cela se traduit par les modifications suivantes :

- L'hexagone est à supprimer sur l'habitation (1) qu'il s'agit de classer en Ah.
- La grange (2), reste en zone A, elle a une vocation agricole.
- La grange (3) en Ah doit passer en zone A, elle a une encore une vocation agricole.

Ainsi, le plan de zonage reste compatible avec la carte du PADD qui identifie sur ce secteur un objectif de préserver et pérenniser l'activité agricole. De plus, cette rectification d'erreur matérielle entraîne une réduction du pastillage Ah, ayant un impact plutôt positif sur la pérennisation de l'activité agricole.

<p>PLU opposable Plan de zonage</p>	<p>Modification Simplifiée n°1 du PLU Plan de zonage</p>
	

Conclusion : La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'évoluer à la marge suite à une mise en œuvre concrète des règles soulevant des problématiques dans la version en vigueur. Les modifications envisagées restent mineures et entrent pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.