COMMUNE DE LA CHAPELLE D'AUREC

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE

MODIFICATION N°3 DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le :	05 /03/2008
Modification lancée par délibération le :	22/06/2017 modifiée par la délibération du **12/10/17**
Enquête publique:	**Du 03/05/18 au 08/06/18**
Modification approuvée le :	

BEMO Urba & Infra
Développons ensemble votre territoire
2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr
tel 04-71-09-10-17

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Pièces du projet de la modification du PLU

Partie 1 _____ ***3***

1) Le cadre administratif et le choix de la modification _____ **3**

2) Le déroulement de la procédure _____ **5**

3) Les modifications _____ **6**

3.1 Le règlement _____ 6

Suppression de la zone Nh ; _____ 6

Suppression de la SHOB et de la SHON ; _____ 8

Suppression du réglement de la zone à urbaniser stricte _____ 8

Autoriser les annexes et les extensions en zone A et N ; _____ 12

Suppression de l'article 14 dans toutes les zones du PLU ; _____ 15

Réécriture des articles UA11, UB11, AUb11, N11 (emprise au sol à préciser); _____ 16

Suppression du paragraphe concernant « les abris de jardin » en zone UB et AUb; _____ 17

Complément des articles UA2, UB2, AUB2 et A pour autoriser les abris de jardin sous certaines conditions; 18

Autoriser les toitures terrasses dans toute les zones du PLU ; _____ 18

Modification de l'article A2 du règlement _____ 19

Régularisations qui découlent des modifications réglementaires ci dessus: _____ 20

3.2 Complément de l'orientation d'aménagement n°3 et modification de l'ER n°2 _____ 20

3.3 Le zonage _____ 22

Partie 2 _____ ***23***

Délibération de prescription de la procedure _____ **23**

Avis PPA _____ **25**

Conclusion du commissaire enquêteur _____ **28**

AR PREFECTURE

043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE

Reçu le 28/09/2018

Partie 1

1) Le cadre administratif et le choix de la modification

Le territoire de la commune de La Chapelle d'Aurec est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05 Mars 2008.

Celui-ci fait l'objet d'une procédure de modification lancée par délibération en date du 12/10/2017. Cette modification est la troisième depuis l'approbation du PLU en 2008.

La commune de la Chapelle d'Aurec fait partie de la Communauté de Communes Les marches du Velay-Rochebaron.

La commune est couverte par le SCOT de la Jeune Loire et de ces Rivières approuvé le 02 février 2017.

La procédure envisagée par la Commune n'a pas pour effet de:

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- réduire des zones naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels… ;
- comporter de grave risque de nuisance.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du plan local d'urbanisme (PLU) envisagées qui concernent:

- **Le toilettage du réglement du PLU :**

Afin de le rendre compatible avec les évolutions législatives (loi ALUR, LAAAf, Macron…) :

- Suppression de la zone Nh ;
- Suppression de la SHOB et de la SHON ;
- Suppression du réglement de la zone à urbaniser stricte ;
- Suppression de l'article 14 dans toutes les zones du PLU ;
- Autoriser les annexes et les extensions en zone A et N ;

Afin de l'adapter aux problématiques rencontrées par les élus depuis l'approbation du PLU :

- Réécriture des articles UA11, UB11, AUb11, N11 (emprise au sol à préciser) ;
- En zone UB2 et AUb2 supprimer le paragraphe concernant « les abris de jardin » qui n'est pas adapté ;
- Complément des articles UA2, UB2, AUB2 et A pour autoriser les abris de jardin sous certaines conditions ;
- Autoriser les toitures terrasses dans toute les zones du PLU ;
- Modification de l'article A2 ;

- **Le complément de l'orientation d'aménagement n°3 et modification de l'ER n°2 ;**

- **La mise à jour du zonage du PLU :**

- Suppression des zones Nh

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chapelle d'Aurec sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

2) Le déroulement de la procédure

Dans le cas du plan local d'urbanisme de la commune de la Chapelle d'Aurec, la modification est engagée à l'initiative du Maire de la commune avec accord du Conseil Municipal.

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite la mise en place d'une enquête publique lorsque que le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les grandes étapes de la procédure sont les suivantes :

- Elaboration du projet de modification ;

- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU

- Enquête publique (un mois) ;

- Bilan de la concertation et délibération d'approbation du projet de modification du PLU ;

- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité.

La modification sera adoptée par délibération du Conseil Municipal et après un mois minimum d'enquête publique. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département.

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement, ainsi que l'ensemble des annexes constituantes le plan local d'urbanisme approuvé le 05/03/08 ne subissent aucune modification. En revanche, le plan de zonage ainsi que le règlement écrit doivent faire l'objet d'une évolution.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

3) Les modifications

3.1 Le règlement

Afin de faire évoluer le règlement du PLU approuvé le 05/03/2008 avec le contexte législatif en vigueur celui-ci va faire l'objet de plusieurs modifications :

Suppression de la zone Nh ;

La loi ALUR, n°2014-366 du 24/03/14 a modifié l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme en précisant que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) doivent être délimités à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF.

Le plan de zonage du PLU approuvé en 2008 comprend beaucoup de STECAL (zones Nh). Les élus communaux souhaitent supprimer ces STECAL. Ceux-ci seront intégrés soit aux zones agricoles quand ils se trouvent dans les zones agricoles, soit aux zones naturelles quand ils se trouvent en zones naturelles.

Avant modification	Après modification
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel. Elle comprend un secteur Nh, correspondant à des constructions existantes dont il est souhaitable d'assurer la pérennité, et un secteur NL où les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport sont autorisées. **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article N 2), et l'extension des bâtiments d'habitation existants, excepté ceux situés dans le secteur Nh.	**CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N** Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel. ~~Elle comprend un secteur Nh, correspondant à des constructions existantes dont il est souhaitable d'assurer la pérennité,~~ et un secteur NL où les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport sont autorisées. **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article N 2), ~~et l'extension des bâtiments d'habitation existants, excepté ceux situés dans le secteur Nh.~~

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales. 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment. 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL. 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir. 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme. 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières. 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.	2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales. 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment. 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL. 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir. 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme. 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières. 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 20 m2, et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier. 2 - Dans les secteurs N et Nh, l'extension des bâtiments existants sous réserve que la SHON de l'extension soit inférieure ou égale à 50 m2, ainsi que le changement de destination des locaux. 3 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m 2 de SHOB. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.	**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 20 m2, et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier. 2 - Dans les secteurs N ~~et Nh~~, l'extension des bâtiments existants sous réserve que la SHON de l'extension soit inférieure ou égale à 50 m2, ainsi que le changement de destination des locaux. 3 ~~- Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m 2 de SHOB. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.~~ 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Suppression de la SHOB et de la SHON ;

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entré en application le 1er mars 2012 a supprimé la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et les a remplacé par la surface de plancher. Afin d'adapter le règlement du PLU de la commune de la Chapelle d'Aurec à la législation en vigueur, la SHON et la SHOB vont être supprimées dans l'ensemble du règlement. Ces dernières seront remplacées selon les cas par « la surface de plancher » ou « l'emprise au sol ».

Suppression du réglement de la zone à urbaniser stricte

Lors de l'approbation du PLU en 2008, une zone à urbaniser stricte (AU) avait été créé. En référence à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme si la commune souhaite ouvrir sa zone à urbaniser stricte à l'urbanisation elle devra réaliser une procédure de révision de son document d'urbanisme.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme : *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*

En l'état la zone AU du PLU de la commune de la Chapelle d'Aurec est inconstructible. Du fait de son inconstructibilité avérée, cette zone n'a pas besoin d'avoir un règlement. Un règlement spécifique à cette zone sera rédigé lors d'une éventuelle ouverture future de cette zone à l'urbanisation.

Le règlement de cette zone est supprimé dans son intégralité.

Avant modification	Après modification
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, équipements ou services, inconstructible actuellement parce que non équipée, qui pourra être urbanisée ultérieurement à l'occasion d'une modification (ou d'une révision) du PLU.	**CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU** Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, équipements ou services, inconstructible actuellement parce que non équipée, qui pourra être urbanisée ultérieurement à l'occasion d'une modification (ou d'une révision) du PLU.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

1 - Toutes constructions nouvelles, à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures, et des annexes à des constructions existantes.
2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature et entre autres pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4 - Les constructions à usage agricole, sauf lorsqu'il s'agit de constructions complémentaires qui s'implantent sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante.
5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

1 - L'extension des bâtiments d'habitation existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'avant travaux la S.H.O.B. soit supérieure à 50 m2, et qu'après travaux elle ne dépasse pas le double de la SHOB avant travaux, avec un maximum de 200 m2.
2 - Les constructions annexes liées aux habitations existantes. Elles devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'une construction annexe par propriété.
3 - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions, occupations, utilisations du sol et installations autorisées.
4 - les piscines constituant une annexe à une habitation existante, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

~~**ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:**~~

~~1 - Toutes constructions nouvelles, à l'exception des constructions liées à la réalisation d'équipements publics et d'infrastructures, et des annexes à des constructions existantes.~~
~~2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature et entre autres pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.~~
~~3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.~~
~~4 - Les constructions à usage agricole, sauf lorsqu'il s'agit de constructions complémentaires qui s'implantent sur la même unité foncière qu'une construction agricole existante.~~
~~5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.~~

~~**ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**~~

~~Sont autorisés sous conditions particulières :~~

~~1 - L'extension des bâtiments d'habitation existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve qu'avant travaux la S.H.O.B. soit supérieure à 50 m2, et qu'après travaux elle ne dépasse pas le double de la SHOB avant travaux, avec un maximum de 200 m2.~~
~~2 - Les constructions annexes liées aux habitations existantes. Elles devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'une construction annexe par propriété.~~
~~3 - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions, occupations, utilisations du sol et installations autorisées.~~
~~4 - les piscines constituant une annexe à une habitation existante, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.~~

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE	**~~ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE~~**
Sans objet.	~~Sans objet.~~
ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	**~~ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX~~**
Sans objet.	~~Sans objet.~~
ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	**~~ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~**
Non réglementé.	~~Non réglementé.~~
ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	**~~ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~**
A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, la construction devra être édifiée à 5 mètres de l'alignement de la voie. La construction d'annexe isolée dont la hauteur côté rue n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, peut être édifiée soit en retrait, soit à l'alignement des voies de plus de 8 mètres de plate-forme ; le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel… Des implantations autres que celles prévues, peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	~~A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, la construction devra être édifiée à 5 mètres de l'alignement de la voie.~~ ~~La construction d'annexe isolée dont la hauteur côté rue n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, peut être édifiée soit en retrait, soit à l'alignement des voies de plus de 8 mètres de plate-forme ; le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.~~ ~~L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel…~~ ~~Des implantations autres que celles prévues, peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~
ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	**~~ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~**
7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. 7.2 - Les constructions peuvent s'implanter : - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m, - soit le long des limites séparatives : - si la hauteur de la construction, sur la limite séparative est inférieure ou égale à 4 m (hauteur comptée à partir du terrain naturel). - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur. 7.3 : Des implantations autres que celles prévues	~~7.1 - Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.~~ ~~7.2 - Les constructions peuvent s'implanter :~~ ~~- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m,~~ ~~- soit le long des limites séparatives :~~ ~~- si la hauteur de la construction, sur la limite séparative est inférieure ou égale à 4 m (hauteur comptée à partir du terrain naturel).~~ ~~- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.~~ ~~7.3 : Des implantations autres que celles prévues~~

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

au § 7.2 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	~~au § 7.2 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~
ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	**~~ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~**
Non réglementé.	~~Non réglementé.~~
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL	**~~ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL~~**
Non réglementé.	~~Non réglementé.~~
ARTICLE AU 10 : HAUTEUR	**~~ARTICLE AU 10 : HAUTEUR~~**
La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.	~~La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.~~ ~~La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.~~ ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.~~
ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR 1 CONSTRUCTIONS Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale. La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite. 2 CLOTURES Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines. Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m. Les dispositions du présent article ne s'appliquent	**~~ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR~~** ~~1 CONSTRUCTIONS~~ ~~Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement et adaptés au relief du terrain. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.~~ ~~Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.~~ ~~La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.~~ ~~2 CLOTURES~~ ~~Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.~~ ~~Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.~~ ~~Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.~~ ~~Les dispositions du présent article ne s'appliquent~~

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics. **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT** Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de place sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente. **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS** Non réglementé. **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Non réglementé.	~~pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.~~ **~~ARTICLE AU 12~~ : ~~STATIONNEMENT~~** ~~Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de place sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.~~ **~~ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS~~** ~~Non réglementé.~~ **~~ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~** ~~Non réglementé.~~

Autoriser les annexes et les extensions en zone A et N ;

Les élus communaux souhaitent modifier les articles A1,A2 et N1, N2 du règlement du PLU actuellement exécutoire. L'objectif est d'adapter ces derniers aux évolutions réglementaires de la loi:

- LAAAF, n° 2014-1170 du 13/10/2014, qui autorise les extensions des habitations en zones agricoles et naturelles ;
- pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, qui autorise les annexes en zones agricoles et naturelles ;

Avant modification	Après modification
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Toutes constructions occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux ouvrages techniques	**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Toutes constructions ~~occupations~~ et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux ouvrages techniques

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics, ni aux annexes aux constructions d'habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles (visées au § 1 de l'article A 2).

2 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article A 2), aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales, et notamment les gîtes ruraux, gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment.

3 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

6 - Dans le seul secteur An, toutes constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (cf. définitions en annexe, p.37).

2 - Les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.

3 - Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants sont autorisés sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.

4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.

divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics, ni aux annexes aux constructions d'habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles (visées au § 1 de l'article A 2).

2 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 et au § 5 de l'article A 2), aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales, et notamment les gîtes ruraux, gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment.

3 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.

5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

6 - Dans le seul secteur An, toutes constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (cf. définitions en annexe, p.37).

2 - Les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.

3 - Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants sont autorisés sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.

4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.

5 - Pour les bâtiments existants à usage d'habitation :

- Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher : les rénovations, réhabilitations et les transformations

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

	sont autorisés dans l'enveloppe du bâtiment ; ○ Pour les autres bâtiments les extensions mesurées (30 % selon la jurisprudence) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ; ○ La construction d'une annexe, d'un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée ;
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article N 2), et l'extension des bâtiments d'habitation existants, excepté ceux situés dans le secteur Nh. 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales. 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment. 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL. 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir. 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme. 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières. 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.	**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 et au §4 de l'article N 2), ~~et l'extension des bâtiments d'habitation existants, excepté ceux situés dans le secteur Nh.~~ 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales. 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment. 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL. 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir. 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme. 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières. 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 20 m2, et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier. 2 - Dans les secteurs N et Nh, l'extension des bâtiments existants sous réserve que la SHON de l'extension soit inférieure ou égale	**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m2, et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier. 2 - Dans les secteurs N ~~et Nh,~~ l'extension des bâtiments existants sous réserve que la surface de plancher de l'extension soit

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

à 50 m2, ainsi que le changement de destination des locaux. 3 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m 2 de SHOB. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. 4 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.	inférieure ou égale à 50 m2, ainsi que le changement de destination des locaux. ~~3 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 40 m2 de SHOB. Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m 2 de SHOB. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.~~ 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées. 4 - pour les bâtiments existants à usage d'habitation : ○ Pour les bâtiments de plus de 250 m² de surface de plancher : les rénovations, réhabilitations et les transformations sont autorisés dans l'enveloppe du bâtiment ; ○ Pour les autres bâtiments les extensions mesurées (30 % selon la jurisprudence) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ; ○ La construction d'une annexe, d'un seul niveau et dans la limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), situées à 20 mètres maximum de la construction principale est autorisée ;

Suppression de l'article 14 dans toutes les zones du PLU ;

Depuis le 24 mars 2014 et la publication de la loi ALUR, le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables. Les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.

Les articles 14 de l'ensemble des zonages du règlement du PLU approuvé en 2008 sont supprimés.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Afin d'adapter le règlement du PLU aux problématiques rencontrées par les élus depuis son approbation, celui-ci va faire l'objet des modifications ci-dessous :

Réécriture des articles UA11, UB11, AUb11, N11 (emprise au sol à préciser);

Pour l'ensemble de ces zonages le paragraphe concernant les toitures de l'article 11 du règlement du PLU est complété comme indiqué ci-dessous.

Avant modification	Après modification
3/ Toitures Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m2 (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum). Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites) pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres). Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies dans la brochure réalisée par l'ADEME et le CAUE 43.	3/ Toitures Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m2 d'emprise au sol (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum). Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieillies sont interdites) pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres). Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies dans la brochure réalisée par l'ADEME et le CAUE 43.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Suppression du paragraphe concernant « les abris de jardin » en zone UB et AUb;

L'article UB2 est réécrit de la façon suivante :

Avant modification	Après modification
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières : - toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ; - les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m2, sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ; - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées. - les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.	**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisés sous conditions particulières : - toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ; - ~~les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m2, sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ;~~ - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées. - les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

L'article AUb2 est réécrit de la façon suivante :

Avant modification	Après modification
ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières : - toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités	**ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisés sous conditions particulières : - toutes constructions nouvelles susceptibles de s'insérer dans le futur tissu urbain, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers (sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur) ; - les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m2, sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit ; - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées. - les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.	raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers (sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur) ; - ~~les abris de jardin d'une superficie inférieure à 10 m2, sous réserve que la parcelle possède déjà une construction, et dans la limite d'un seul abri par tènement ou îlot de propriété déjà construit~~ ; - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées. - les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

Complément des articles UA2, UB2, AUB2 et A pour autoriser les abris de jardin sous certaines conditions;

Les articles UA2, UB2, AUB2 et A2 seront complétés de la manière suivante :

Sont autorisé sous conditions particulière :

- Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m², sous réserve que la parcelle possède déjà une construction et dans la limite d'un seul abri par tènement ;

Autoriser les toitures terrasses dans toute les zones du PLU ;

Afin de tenir compte des formes urbaines actuelles et de l'architecture contemporaine, les élus de la Chapelle d'Aurec souhaitent autoriser les toitures terrasses sur l'ensemble du territoire communal. De fait :

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

- le paragraphe concernant les toitures de l'article 11 du règlement du PLU est complété pour les zones UA, UB, AUb et N du PLU comme indiqué ci-dessous ;
- l'article 11, des zones UI, AUi et A est complété comme indiqué ci-dessous

Les toitures terrasses seront autorisées si elles s'intègrent au caractère bâti et paysager de la zone.

Modification de l'article A2 du règlement

Avant modification	Après modification
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (cf. définitions en annexe, p.37). 2 - Les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante. 3 - Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants sont ~~autorisés sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.~~ 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.	**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Sont autorisés sous conditions particulières : 1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (cf. définitions en annexe, p.37). 2 - Les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante. 3 - Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, par aménagement de bâtiments existants ; 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées.

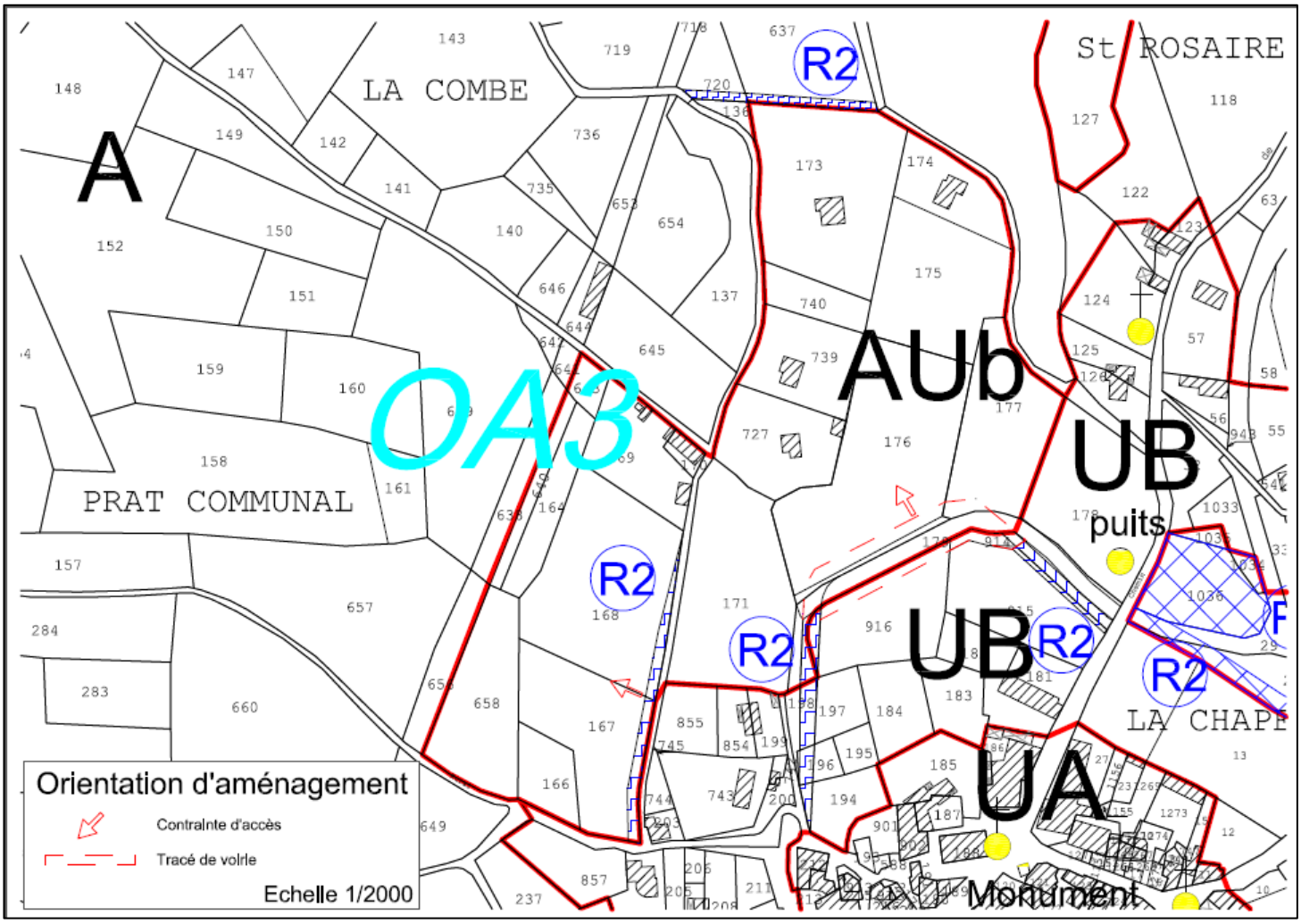
AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Régularisations qui découlent des modifications réglementaires ci dessus:

Le paragraphe concernant les définitions de base des éléments techniques compte tenu dans le règlement du PLU sera mise à jour. De fait, les définitions concernant le COS, la SHON, SHOB seront supprimées.

3.2 Complément de l'orientation d'aménagement n°3 et modification de l'ER n°2

Orientation d'aménagement n°3 actuel :



L'orientation d'aménagement n°3 est complétée de la manière suivante :

Les parcelles comprises dans l'orientation d'aménagement n°3 seront desservies par la voie communale dénommée « Route de la Vallée » qui traverse la zone sur un axe nord/sud. Cette voie sera à double sens et viendra mailler la rue de Cote Belle afin de réaliser un bouclage et de désenclaver la zone.

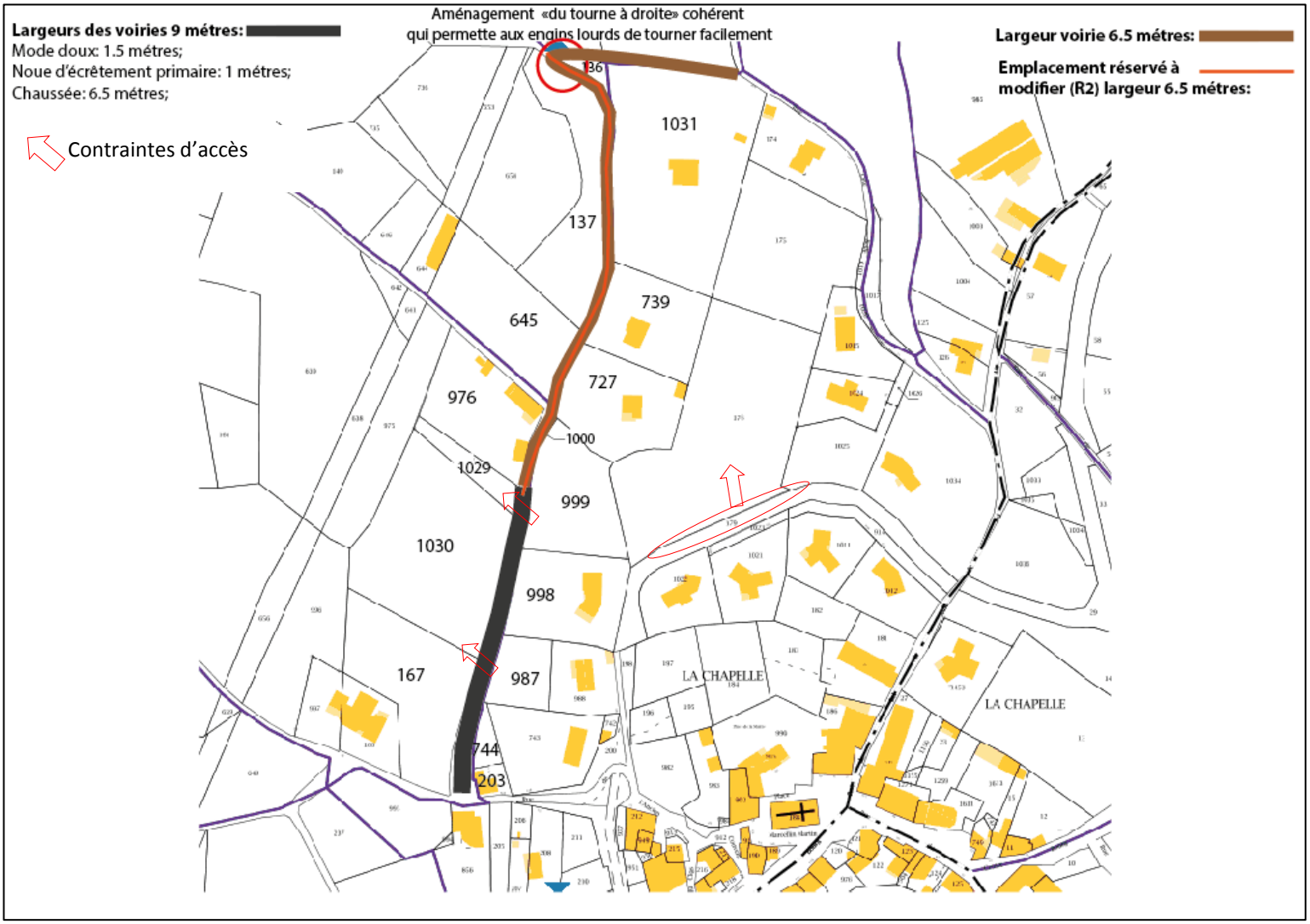
De plus, un accès direct sur la parcelle 1029 est créé.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Comme le montre le schéma ci-dessous, au sud de cette zone, cette voie sera d'une largeur de 9 mètres puis elle passera à 6.5 mètres de large sur la partie nord. Cette largeur pourra être prise de part et d'autre de la voie actuelle.

Les parcelles concernées par l'extension de la largeur de cette voirie sont les parcelles cadastrées section C 203, 744, 987, 998, 999, 1000, 727, 739,1031, 136, 137, 645, 976, 1029, 1030, 167.

L'emplacement réservé n°2 est complété comme indiqué sur le plan ci-dessous. L'objectif est de pouvoir créer une voirie pour réaliser un bouclage du quartier et desservir les différentes parcelles.



AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

3.3 Le zonage

Le zonage du PLU approuvé en 2008 va être modifié de façon à supprimer toutes les zones Nh (pour les raisons évoquées ci-dessus). Ces dernières seront zonées en fonction de leur position sur le territoire soit en zone agricole soit en zone naturelle.

Malgré ce changement de zonage, avec la nouvelle législation les administrés qui habitent sur ces secteurs auront le droit aux extensions et aux annexes (sous certaines conditions, se reporter au règlement).

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Partie 2

Délibération de prescription de la procedure

Département : Haute-Loire.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA CHAPELLE D'AUREC
n° 2017.05.01
Séance du 12 OCTOBRE 2017

Nombre de membres	- afférents au Conseil Municipal	:	15	Date de la convocation :
	- en exercice	:	15	06 Octobre 2017
	- présents	:	11	
	- excusée représentée	:	1	
	- excusées non représentées	:	3	

L'an deux mil dix-sept et le douze octobre à 20 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de LA CHAPELLE D'AUREC, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur François BERGER, Maire.

Présents : M François BERGER, Maire.
MM. Eric PETIT, Rémy GUICHERD, Caroline DI VINCENZO, Adjoints.
MM. Didier LHOSTE, Eric GROS, Marie-Laure MARTINEZ, Serge BONNAIRE, Philippe BERNARD, Gisèle ROYER, Florian RAVEL, Conseillers.

Excusées non représentées : Mmes Véronique BROSSARD, Audrey JOLIVET, Françoise GUERRIERI.
Procuration : Mme Véronique JANUEL à Caroline DI VINCENZO

Mme Caroline DI VINCENZO a été nommée secrétaire.

Objet de la délibération :

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°03

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N° 2017.03.07 du 22 juin 2017

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement exécutoire sur la commune de la Chapelle d'Aurec a été approuvé par délibération le 05 mars 2008.

Il a fait l'objet de quatre révisions et deux modifications :

- D'une révision N°1 et d'une modification N°1 approuvées par délibération du 17 mai 2011
- Des révisions N°2 à 4 et de la modification N°2 approuvées par délibération du 02 décembre 2015

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement. Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du plan local d'urbanisme (PLU) les objectifs de cette procédure envisagée concernent :

- **Le toilettage du règlement du PLU :**

D'une part, afin de le rendre compatible avec les évolutions législatives (loi ALUR, LAAAf, Macron…) :

- Suppression de la zone Nh ;
- Suppression de la SHOB et de la SHON ;
- Suppression du règlement de la zone à urbaniser stricte ;
- Suppression de l'article 14 dans toutes les zones du PLU ;
- Autoriser les annexes et les extensions en zone A et N

AR PREFECTURE
043-214300584-20171012-2017_05_01-DE
Reçu le 26/10/2017

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

D'autre part, afin de l'adapter aux problématiques rencontrées par les élus depuis l'approbation du PLU :

- Réécriture des articles UA11, UB11, AUb11, N11 (emprise au sol à préciser) ;
- En zone UB2 et AUb2 supprimer le paragraphe concernant « les abris de jardin » qui n'est pas adapté ;
- Complément des articles UA2, UB2, AUB2 et A pour autoriser les abris de jardin sous certaines conditions ;
- Autoriser les toitures terrasses dans toute les zones du PLU ;

- **<u>Le complément de l'orientation d'aménagement n°3</u>**
- **<u>La mise à jour du zonage du PLU :</u>**

- Suppression des zones Nh.

Les objectifs de cette procédure de modification du Plan local d'urbanisme sont :

Pour rappel, la modification est une procédure qui fait l'objet d'une enquête publique. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et portées à la connaissance du public.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le Maire ou son représentant en présentera le bilan devant l'organe délibérant.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés décide de :

• prescrire la modification n°02 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la chapelle d'Aurec afin d'apporter des modifications au règlement du PLU et au zonage ;

• charger Monsieur le Maire de l'ensemble des modalités s'y rapportant ;

• conformément aux articles L.121-4, L.123-8 du code de l'urbanisme le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au préfet de la Haute-Loire,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- au Président du Scot,
- aux maires des communes limitrophes,
- ainsi que ceux mentionnés à l'article L.124-4 du Code de l'urbanisme.

• Conformément aux articles R.123-24 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie et aux endroits habituels et que mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

• d'autoriser monsieur le Maire, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an ci-dessus
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait conforme au registre.

Le Maire,

MAIRIE DE LA CHAPELLE D'AUREC (Haute-Loire)

François BERGER

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture
le..... et affichage le.....

AR PREFECTURE
043-214300584-20171012-2017_05_01-DE
Reçu le 26/10/2017

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Avis PPA

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-LOIRE

Service Développement et Animation locale

Hôtel Interconsulaire
16 Bd Bertrand
BP 20343
43012 LE PUY EN VELAY Cedex
Tél : 04 71 07 21 35
Fax : 04 71 09 03 42
www.haute-loire.chambagri.fr

Le Puy-en-Velay, le 21 février 2018

Arrivé
01 MARS 2018

Monsieur le Maire
MAIRIE
Le Bourg
43120 LA CHAPELLE D'AUREC

Objet : Modification n°3 du PLU de la commune de La Chapelle d'Aurec.

Monsieur le Maire,

Le dossier concernant la modification n°3 de votre PLU parvenu dans nos services le 20 février 2018 n'apporte pas de remarque particulière.

En foi de quoi nous émettons un avis favorable.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,

Michel CHOUVIER

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Haute-Loire
LE DÉPARTEMENT

Arrivé
09 MARS 2018

Monsieur François BERGER
Maire de la Chapelle d'Aurec
Mairie
22 Place Marcelin Martin
43120 LA CHAPELLE D'AUREC

Le Puy en Velay, le -7 MARS 2018

OBJET : Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CHAPELLE D'AUREC

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 13 février 2018, vous avez bien voulu me notifier, pour avis, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que je n'ai pas d'observations particulières à formuler sur ce document.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Le Directeur des Services Techniques

Joël ROBERT

Votre correspondant
Direction des Services Techniques
Service Administration
Contact : Madame Dany JOUFFROY, Responsable du Service Administration
04.71.07.42.37 – dany.jouffroy@hauteloire.fr

Hôtel du département
1, Place Monseigneur de Galard
CS 20310
43009 Le Puy-en-Velay cedex
tél. 04.71.07.43.43

haute loire.fr

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

CCI HAUTE-LOIRE

Arrivé
25 AVR. 2018

Pôle Direction Générale

Monsieur François BERGER
Maire
Mairie
Le bourg

43120 LA CHAPELLE D'AUREC

JLD/JPI/db/63

20 avril 2018

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU de votre commune, je vous remercie d'avoir bien voulu associer la CCI à ce projet.

Après examen des documents que vous nous avez adressés, et compte-tenu des prescriptions relatives aux activités économiques et à leurs impacts, je vous informe que la CCI de Haute-Loire émet un **avis favorable** à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sincères salutations.

Jean-Luc DOLLEANS
Président,

Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Loire - SIRET : 130 013 139 00014 - NAF : 9411Z
16, bd Bertrand - BP 30127 - 43004 LE PUY-EN-VELAY Cedex - T. 04 71 09 90 00 - F. 04 71 02 77 58 www.hauteloire.cci.fr
Délégation de Brioude - Place de la Résistance - BP 30 - 43101 BRIOUDE Cedex - T. 04 71 50 05 36 - F. 04 71 50 43 43
Antenne de Monistrol/Loire - Zone du Mazel - Bd François Mitterand - 43120 MONISTROL/LOIRE - T. 04 71 09 90 12 - F. 04 71 02 77 58

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

Conclusion du commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE HAUTE-LOIRE

Commune de La Chapelle d'Aurec

Projet de modification N°3 du PLU

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire Enquêteur : Monsieur Roland VIALARON.

1

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

1- L'ENQUETE

1.2- Objectifs de la modification

Les objectifs de cette modification définis dans la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2017 sont :

- le toilettage du règlement du PLU afin de le rendre compatible avec les évolutions législatives et de l'adapter aux problématiques rencontrées par les élus depuis son approbation,
- compléter l'orientation N°3 et modifier l'ER N°2,
- la mise à jour du zonage.

Cette procédure n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du PLU et de son PADD,
- réduire des zones naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- réduire les protections par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages et des milieux naturels,
- comporter de graves risques de nuisance.

1.2- Cadre juridique

La commune de La Chapelle d'Aurec dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 mars 2008. Il a fait l'objet de deux modifications et de quatre révisions :

- révision N°1 et modification N°1 approuvées par délibération du 17 mai 2011,
- révisions N°2 à révision n) 4 et modification N°2 approuvées par délibération du 2 décembre2015.

Selon l'article L253-36 du code de l'urbanisme :

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.

Avis du CE :

Les opérations décrites dans le dossier en ma possession et soumises à enquête entrent bien dans le cadre de cet article.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal N° 2018-16 du 10 avril 2018.

Suite à la demande du 14 février 2018 de Monsieur le Maire de la commune de La Chapelle d'Aurec, le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné le 23 février 2018 :

Monsieur Roland Vialaron commissaire enquêteur.

2.2- Publicité

La publicité concernant l'enquête a été faite de la façon suivante :

- journal LE PROGRES des 16 avril 2018 et 7 mai 2018,
- journal L'Eveil des 13 avril 2018 et 4 mai 2018,
- site internet de la commune,
- affichage en mairie.

Avis du CE:

Les dispositions prises concernant la publicité, permettent à tout un chacun de prendre connaissance de la tenue de cette enquête.

2.3- Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 10 avril 2018, l'enquête publique a eu lieu du 3 mai 2018 au 8 juin 2018 midi soit pendant 37 jours consécutifs.
En accord avec Monsieur Le Maire, l'enquête est prolongée au delà des 30 jours obligatoires du fait des nombreux jours fériés compris dans cette période.

Mes permanences se sont tenues en mairie de La Chapelle d'Aurec comme prévu:

- le jeudi 3 mai 2018 de 9h à 12h,
- le jeudi 17 mai 2018 de 14h30 à 17h30,
- le vendredi 8 juin 2018 de 9h à 12h.

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

3-LE DOSSIER

Le dossier comprend :

- 1- la délibération du conseil municipal n°2017-05-01 du 12 octobre 2017 portant décision de la modification du PLU,
- 2- le rapport de présentation,
- 3- l'arrêté n° 2018-16 du 10 avril 2018 prescrivant la mise à enquête publique,
- 4- les copies des avis de mise à enquête publique parus dans les journaux,
- 5- le certificat d'affichage,
- 6- le registre d'enquête publique.

4-CONCLUSIONS

L'enquête a été organisée dans des conditions tout à fait légales et réglementaires. La publicité, tant dans la presse locale, qu'en mairie et sur le site internet de la commune, a permis à tous de prendre connaissance de ce dossier. Les locaux mis à ma disposition en mairie m'ont permis d'accueillir, en toute confidentialité, les personnes qui ont souhaité me rencontrer.

En dehors de mes permanences, le dossier a été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie.

Au cours de mes permanences, trois personnes seulement sont venues se renseigner ou simplement consulter le dossier.
Aucune observation n'a été enrgistré sur le registre d'enquête. Aucun courrier n'a été reçu.

De l'étude du dossier, de mes visites sur le terrain, des informations obtenues auprès de Monsieur le Maire, il apparaît :

- le règlement en zone Nh était très contraignant surtout lorsqu'il s'agissait de bâtiments ruraux n'ayant plus, pour diverses raisons, une vocation agricole. La suppression de ces zones va permettre une meilleure gestion du bâti tout en maintenant un cadre dans lequel pourront être réaliser les travaux de modifications. Les articles concernés en zone A et N font logiquement l'objet d'une réécriture,

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018

- la suppression de la SHOB et de la SHON est une simple mise à jour du PLU suite au décret n° 2011-20154 du 29 décembre 2011 entré en application le 1er mars 2012 et qui supprime cette notion,
- le PLU de 2008 avait créé une zone à urbaniser AU. Aujourd'hui, soit 10 ans après, cette zone n'ayant fait l'objet d'aucuns travaux spécifiques est inconstructible et aucun projet n'est prévu à court et moyen termes. La suppression du règlement particulier de cette zone me paraît tout à fait logique. La zone restera AU. Un nouveau règlement sera créé par révision des documents d'urbanisme lorsqu'un projet global sera décidé par l'équipe municipale, ceci dans le cadre de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme,
- depuis le 24 mars 2014 et la publication de la loi ALUR, le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables. Les instructeurs de permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur. Il est donc tout à fait logique de supprimer les articles 14 de PLU qui réglementent ce point,
- la réglementation spécifique « abris de jardins de moins de 10m2» concernera tout les abris de moins de 20m2,
- compte tenu de l'urbanisation du secteur, des précisions sont apportées à l'orientation d'aménagement n°3 (la voirie sera à double sens, sa largeur est précisée),
- l'obligation d'être complémentaire à une exploitation agricole existante ne sera plus nécessaire pour la création de gîtes ruraux, tables d'hôtes et autres fermes auberges,
- des précautions sont prévues concernant l'autorisation des toitures terrasses par le fait qu'elles devront « *s'intégrer au caractère bâti et paysager de la zone* ».

L'ensemble de ces mesures apparait comme étant avant tout des mesures d'ajustement du PLU en vigueur. Elles me semblent être de bon sens car elles prennent bien en compte l'évolution de l'habitat sur la commune et notamment la cessation de l'activité agricole de certains bâtiments. Ces mesures prennent également en compte les évolutions législatives. Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son PADD. Elles n'ont pas d'impact sur l'activité agricole et ne modifie pas l'équilibre entre les zones urbanisées et agricoles ou naturelles.

Aussi, je donne un avis favorable à l'ensemble des modifications proposées du PLU.

Fait à Saint Pal de Chalencon le 20 juin 2018.

Roland Vialaron.

5

AR PREFECTURE
043-214300584-20180927-2018_05_01_DELI-DE
Reçu le 28/09/2018