

# Plan Local d'Urbanisme



## Modification Simplifiée n° 1 du PLU



## Notice explicative

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2023

**Le présent document a pour objet de :**

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Margès et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public

**Maître d'ouvrage**

Monsieur le Maire, Commune de Margès  
40 place du village, 26260 Margès  
04 75 45 60 63

## SOMMAIRE

<b>1. NOTE DE PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
1.1. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	4
1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE .....	5
a. <i>Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD .....</i>	6
b. <i>Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la Modification .....</i>	7
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>8</b>
2.1. AJUSTEMENT DU PERIMETRE DE L'OAP N°1 « LE TRIANGLE » .....	8
2.2. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	9
a. <i>Création d'un Emplacement Réserve en entrée de ville Sud .....</i>	9
b. <i>Création d'un emplacement réservé aux Sables.....</i>	10
c. <i>Elargissement de l'Emplacement Réserve n°14.....</i>	11
d. <i>Prolongement de l'Emplacement Réserve n°3 .....</i>	13
e. <i>Mise en place d'Emplacements Réserveés pour la gestion et l'entretien des cours d'eau du bassin versant de l'Herbasse .....</i>	14
f. <i>Création d'un emplacement réservé dans la zone d'activités Les Eygoutières.....</i>	26
2.3. AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE CORPS DE FERMES EN ZONE AGRICOLE .....	27
2.4. MISE EN PLACE D'UNE TRAME DE PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX .....	29
2.5. AJUSTEMENTS MINEURS DU REGLEMENT .....	30
a. <i>Autoriser les piscines en zone inondable .....</i>	30
b. <i>Permettre les évolutions et la surélévation de bâtiments existants.....</i>	33
c. <i>Revoir la réglementation en zone Ua concernant l'implantation en ordre continu .....</i>	34
d. <i>Corriger une erreur matérielle à l'article 7 des zones Ud et Ue.....</i>	35
e. <i>Clarifier la règle concernant les ouvertures en toiture .....</i>	37
f. <i>Autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques en surélévation .....</i>	38
g. <i>Clarifier l'application de la règle du coefficient de biotope.....</i>	39
g. <i>Autoriser les « trackers solaires » en zone A .....</i>	40
h. <i>Compléter la définition concernant l'emprise au sol .....</i>	41

## I. Note de présentation

### 1.1. Objets de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Margès a été approuvé par délibération du 6 septembre 2018.

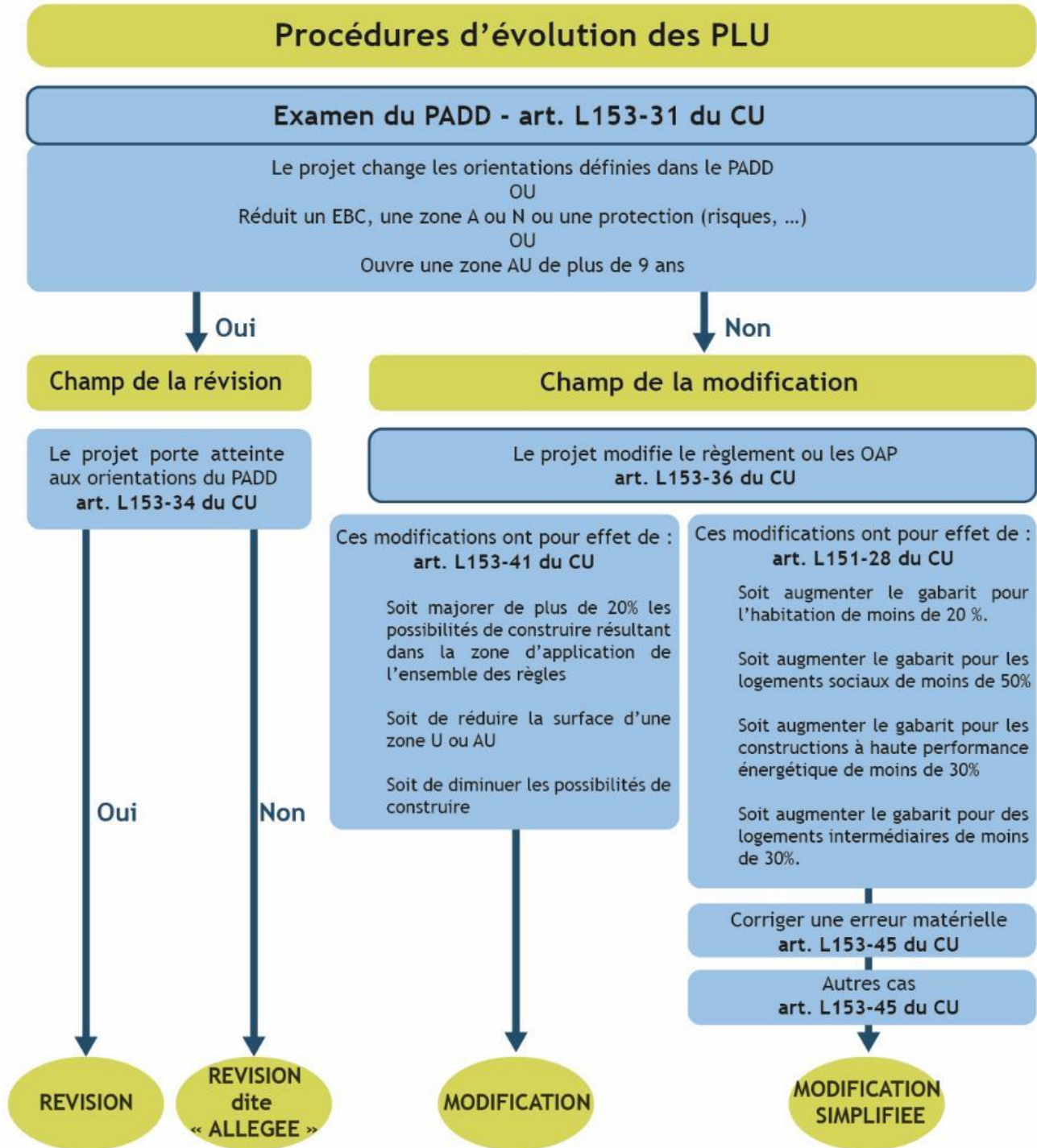
La commune souhaite procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

- ↳ **Ajustement du périmètre de l'OAP n°1 « Le triangle » ;**
- ↳ **Mise à jour des Emplacements Réservés ;**
  - *Création d'un Emplacement Réservé en entrée de ville Sud*
  - *Création d'un emplacement réservé aux Sables*
  - *Création d'un emplacement réservé le long de la route des Pangons*
  - *Elargissement de l'Emplacement Réservé n° 14*
  - *Prolongement de l'Emplacement Réservé n° 3*
  - *Mise en place d'Emplacements Réservés pour la gestion et l'entretien des cours d'eau du bassin de l'Herbasse*
- ↳ **Autoriser le changement de destination d'anciens corps de fermes en zone Agricole**
- ↳ **Inscrire un périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux**
- ↳ **Effectuer des ajustements mineurs du règlement écrit ;**
  - *Autoriser les piscines en zone inondable*
  - *Permettre les évolutions et la surélévation de bâtiments existants*
  - *Revoir la réglementation en Ua concernant l'implantation en ordre continu*
  - *Corriger une erreur matérielle à l'article 7 de la zone Ud*
  - *Clarifier la règle concernant les ouvertures en toiture*
  - *Autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques en surélévation*
  - *Clarifier l'application de la règle du coefficient biotope (article 13)*
  - *Autoriser les « trackers solaires » en zone A*
  - *Compléter la définition concernant l'emprise au sol*

## 1.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



### a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 septembre 2018, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

#### **1 Maîtriser et organiser le développement urbain futur tout en garantissant la qualité de vie**

- ↳ Proposer un développement de l'urbanisation plus mesuré et davantage maîtrisé dans sa forme
- ↳ Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espace.
- ↳ Diversifier l'offre de logements.
- ↳ Organiser le développement de l'urbanisation et les liens inter-quartiers.

#### **2 Adapter les équipements au développement territorial**

- ↳ Garantir une adéquation entre le développement futur et l'offre en services et équipements
- ↳ Développer les liaisons douces inter-quartiers.
- ↳ Développer les nouvelles technologies.
- ↳ Préserver les ressources du territoire.

#### **3 Protéger durablement le paysage et les espaces naturels sensibles**

- ↳ Protéger les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité du Grand bois.
- ↳ Orienter le développement urbain de manière à optimiser l'utilisation de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- ↳ Valoriser l'identité paysagère naturelle et agricole de la commune garante de la qualité du cadre de vie.
- ↳ Développer un maillage de déplacements doux.
- ↳ Protéger l'urbanisation des risques naturels et technologiques.

#### **4 Conforter le tissu économique existant et protéger les espaces agricoles productifs**

- ↳ Préserver les espaces agricoles productifs et favoriser le développement de l'activité agricole.
- ↳ Favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg.
- ↳ Pérenniser les activités économiques situées en dehors du centre-bourg.
- ↳ Recentrer les activités de la zone d'activités artisanales des Eygoutières.

La modification simplifiée du PLU est en cohérence avec le PADD et rentre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs.

Les modifications sont des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées

## **b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la Modification**

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

### **Article L153.41 du Code de l'urbanisme :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code. ».

### **Article L153.45 du Code de l'urbanisme :**

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».



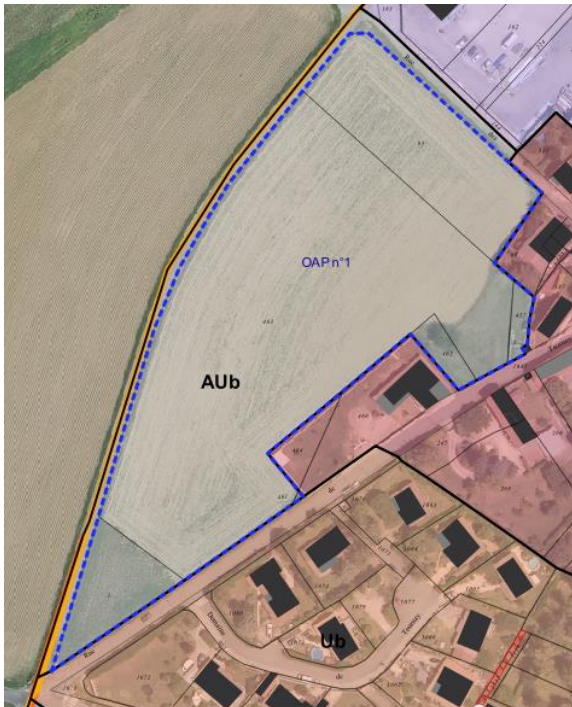
## 2. Exposé des motifs et des modifications

### 2.1. Ajustement du périmètre de l'OAP n°1 « Le triangle »

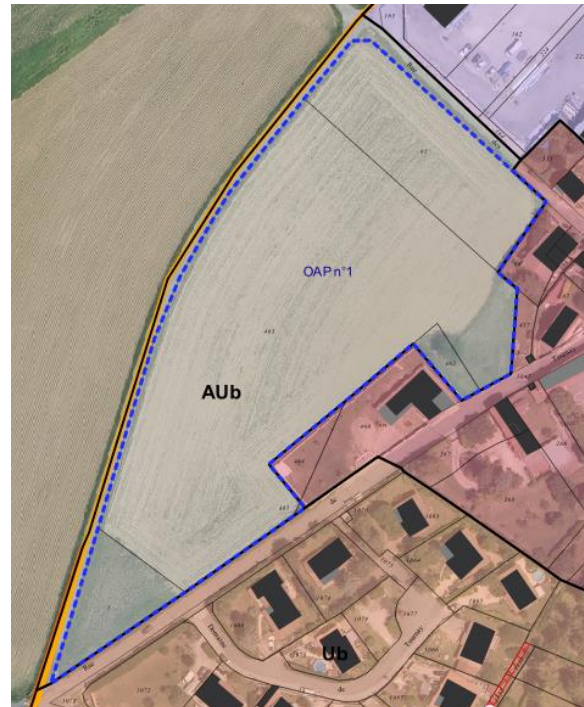
#### MOTIF

La commune souhaite corriger une erreur matérielle dans la délimitation du périmètre de l'OAP dit « Le Triangle ». Les parcelles E n°187 et E n°457 font parties de la même unité foncière et appartiennent au même propriétaire. Dans le PLU approuvé, la parcelle n°457 est intégrée à la zone AUc contrairement à la parcelle n°187 intégrée à la zone Ua. Par conséquent, il convient. Par conséquent, le périmètre de l'OAP de « Triangle » est également revu.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



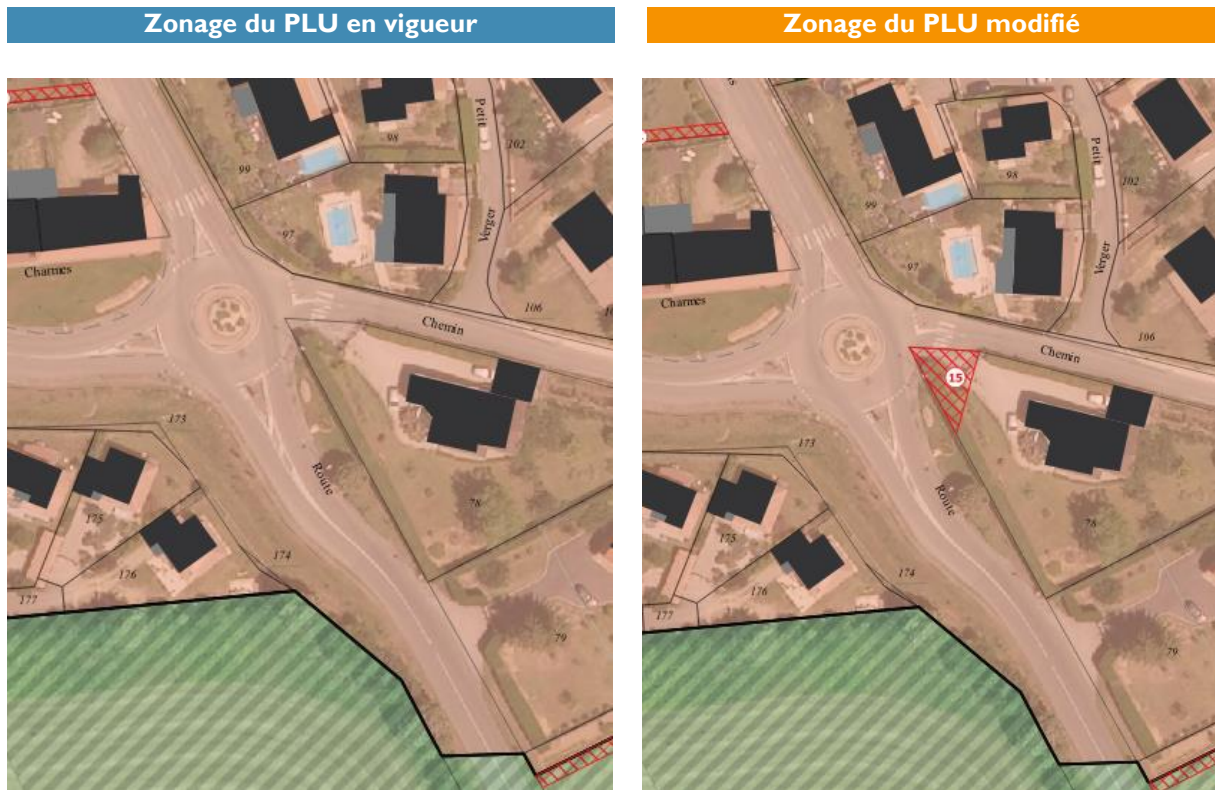


## 2.2. Mise à jour des Emplacements Réservés

### a. Création d'un Emplacement Réservé en entrée de ville Sud

#### MOTIF

Afin de permettre une sécurisation du carrefour, un Emplacement Réservé est créé à l'angle entre la RD538 et le chemin des Vergers. Cet ER, au bénéfice de la commune a une superficie de 101m<sup>2</sup>.



N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
15	Sécurisation du carrefour	101 m <sup>2</sup>	Commune

**b. Création d'un emplacement réservé aux Sables**

**MOTIF**

Afin de permettre une sécurisation du carrefour, un Emplacement Réservé est créé à l'angle entre le chemin de la Berfie et de la RD538. Cet ER, au bénéfice de la commune a une superficie de 26m<sup>2</sup>

**Zonage du PLU en vigueur**



**Zonage du PLU modifié**



N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
16	Sécurisation du carrefour	26 m <sup>2</sup>	Commune

### c. Elargissement de l'Emplacement Réservé n°14

#### MOTIF

Des études préalables à la mise en œuvre des travaux de la source ont mis en évidence que la topographie nécessite des plus grandes largeurs.

Il est nécessaire de dégager une emprise de :

- 2m le long du chemin du Biaure (partie Nord)
- 5m entre le chemin du Biaure et le hameau des Points (partie Sud).

L'emplacement réservé n°14 est revu en conséquence.

#### Zonage du PLU en vigueur



N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
14	Aménagement d'une cunette d'évacuation des eaux pluviales (largeur de 1,5m)	967m <sup>2</sup>	Commune



Zonage du PLU modifié

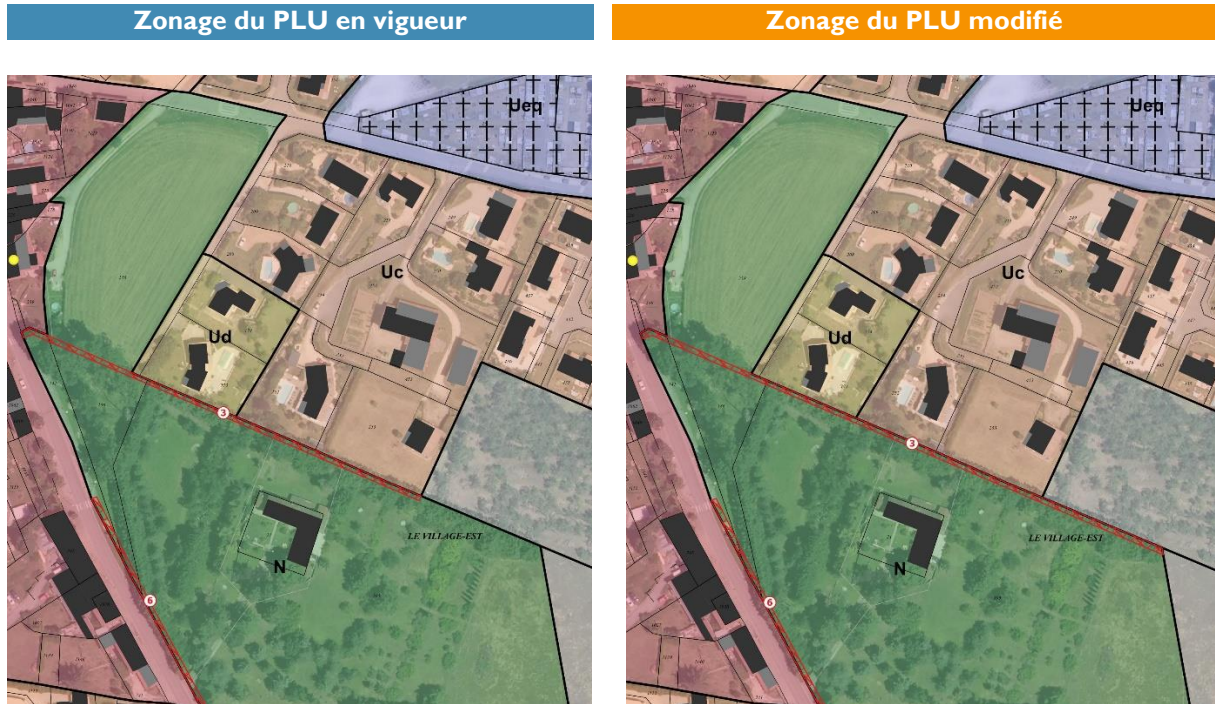


N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
14	Aménagement d'une cunette d'évacuation des eaux pluviales (largeur de 5m)	2 515m <sup>2</sup>	Commune

**d. Prolongement de l'Emplacement Réservé n°3**

**MOTIF**

Les élus souhaitent prolonger ce cheminement piéton jusqu'à la zone AU, ce qui permettra, in fine de rejoindre le centre-bourg.



N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
3	Cheminement doux d'une largeur de 2 mètres	Avant modification : 369 m <sup>2</sup> Après modification : 497 m <sup>2</sup>	Commune

### e. Mise en place d'Emplacements Réservés pour la gestion et l'entretien des cours d'eau du bassin versant de l'Herbasse

#### MOTIF

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse (SIABH), collectivité des gestion et d'entretien des cours d'eau du bassin de l'Herbasse souhaitent inscrire plusieurs emplacements réservés qui permettront la gestion de l'espace de divagation de l'Herbasse et/ou l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

Les emplacements réservés dédiés aux espaces de bon fonctionnement sont aujourd'hui nécessaires pour une bonne gestion du cours d'eau. A l'échelle du bassin versant, la gestion des matériaux solides est nécessaire pour favoriser et restaurer un état d'équilibre sédimentaire des cours d'eau. Avec la loi sur l'eau de 2006, le législateur a intégré un nouvel outil règlementaire concernant les opérations groupées d'entretien régulier des cours d'eau : le plan de gestion. Ce plan de gestion du Transport Solide de l'Herbasse et ses affluents a été réalisé par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse, qui développe plusieurs actions dont la première est *l'acquisition foncière dans l'espace de liberté*.

Le plan de gestion rappelle notamment le contexte et la problématique qui ont nécessité la mise en place de cette action. Les dernières décennies ont été marquées par de nombreuses interventions humaines sur le cours de l'Herbasse et de la Limone. Les protections de berge, les recoupements de méandres, les resserrements des cours d'eau, associés aux extractions (donc à l'incision constatée) ont conduit le système fluvial à changer. Une de principales réactions est la rétraction de la bande active (7 à 39% selon les tronçons) et la diminution des potentialités de divagations des rivières. Or, historiquement, l'étude diachronique des bandes actives de l'Herbasse et de la Limone démontrent bien que celles-ci ont balayé un large espace dans les fonds de vallées. Ces divagations ont été bloquées, soit directement par la mise en place de protections latérales et/ou de recoupements de méandres, soit indirectement par l'incision du cours d'eau qui limite les possibilités et les fréquences des déplacements des rivières. Dans ce processus, les largeurs des cours d'eau ont diminué (rétraction des bandes actives) et le milieu s'est uniformisé.

Le plan de gestion développe décrit ensuite l'action. Les espaces de liberté de l'Herbasse et de ses affluents ont été découpés par priorité, au nombre de 3. Elles ont été définies en fonction de l'activité géomorphologique des cours d'eau (déplacements latéraux, ...) et du temps de gestion (court, moyen, long terme). Dans un premier temps, il est préconisé de porter les efforts sur les zones définies en priorité 1. Ces dernières comprennent l'ensemble des milieux de l'hydrosystème balayés par les cours d'eau depuis 1948. Aujourd'hui, la totalité de cette enveloppe représente 292 hectares, dont 71% sont déjà compris comme étant partie intégrante du cours d'eau (zones de bande active et de ripisylve). Ainsi, l'action porte ici sur 68ha (champ, pelouse, friches essentiellement) soit 0,35% de la superficie du bassin versant. Concernant les zones de priorités 2 ou 3, elles doivent s'analyser au cas par cas. Elles soutiennent des activités comme c'est le cas aujourd'hui sur ces mêmes zones et sur le restedu bassin. Cependant les déplacements du cours d'eau sont acceptés et il n'est donc plus question de tenter de repousser le cours d'eau ou d'en protéger les berges contre l'érosion. Les superficies concernées sont importantes et feront éventuellement l'objet, selon les enjeux, de retouches. Les principes de gestion des enveloppes doivent être en lien avec le Plan Pluriannuel d'Entretien de la ripisylve du SIABH. En effet, il s'agit de gérer la végétation de sorte que la formation des embâcles importants soit maîtrisée afin de ne pas occasionner de risque de surinondation. Par ailleurs, il est envisageable de protéger les berges afin que le cours d'eau ne divague pas au-delà de l'espace qui lui est réservé. Ces travaux se réaliseront sur la propriété du SIABH quand les largeurs seront suffisantes pour maintenir la divagation sur les marges de l'enveloppe. Ces travaux seront alors inscrits dans un autre programme de travaux qui sera instruit au titre de la loi sur l'eau. Des priorités ont été définies sur les enveloppes, une hiérarchie peut être établie selon les tronçons homogènes afin d'avoir un deuxième niveau de décision. Le principe étant de réfléchir par priorité d'enveloppes (1, 2 ou 3), puis par tronçon homogène. La hiérarchie par tronçon homogène a été établie selon l'importance de la dynamique fluviale actuelle et les nécessités et/ou les possibilités d'un retour vers un fonctionnement naturel.



Enfin le plan de gestion indique les objectifs visés par cette action à savoir ici :

- Améliorer les écoulements des crues par l'augmentation des sinuosités
- Lutter contre les incisions en favorisant l'injection de sédiments dans le cours d'eau (érosions de berge)
- Maintenir un milieu écologique diversifié et de bonne qualité

Sur les cartographies ci-dessous sont représentées en zone bleue, les espaces de priorité n°1 qui correspondent à l'espace que l'Herbasse doit éroder pour retrouver son équilibre : il s'agit ici de laisser vivre le cours d'eau. Dans cet espace tout aménagements de protection de berge est interdit sauf contrainte local d'intérêt général. Les zones vertes correspondent à un espace de priorité n°2 qui correspond au lit majeur du cours d'eau. Sur cet espace, le SIABH peut intervenir pour stabiliser les berges une fois l'érosion de la priorité n°1 achevée.

Le SIABH ne pouvant intervenir que s'il est propriétaire du foncier, son objectif est alors d'obtenir la maîtrise foncière de tout l'espace de priorité n°1 pour le bon fonctionnement du cours d'eau et d'un maximum d'espace de l'espace n°2 permettant ainsi à la collectivité de réaliser les travaux nécessaires.

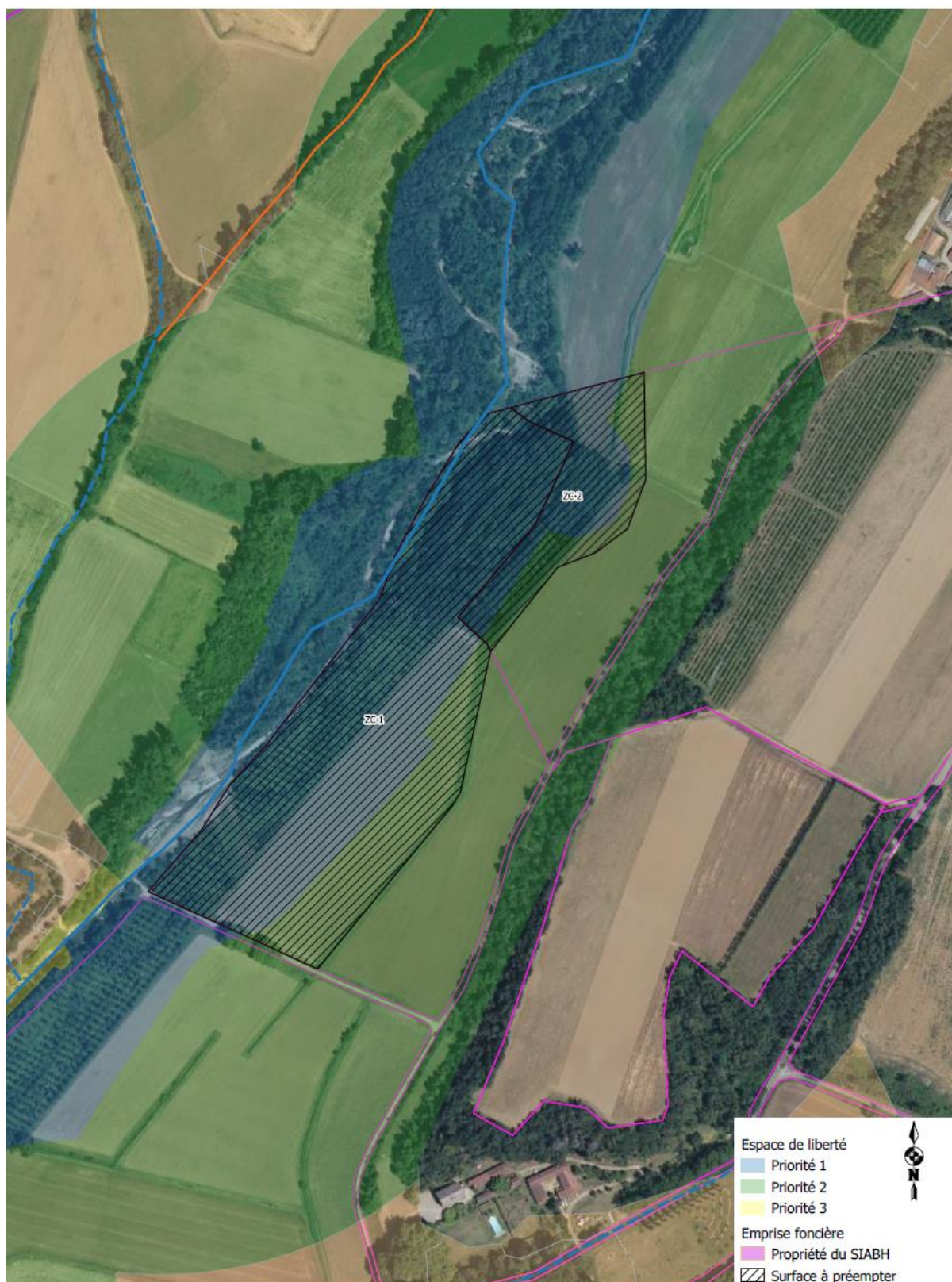
Le foncier acquis par le SIABH est ensuite laissé pour usage à l'exploitant ou au propriétaire/exploitant pour poursuivre son activité. Deux types de contrats avec les exploitants concernés par les terres achetées par le SIABH seront mis en place :

- Prêt à usage sur les zones identifiées en bleu sur les cartographies de l'espace de liberté correspondant aux terrains érodables à court terme
- Bail rural à clause environnementale sur les zones identifiées en vert érodables à moyen terme.

En sus, le SIABH souhaite mettre en place le versement d'une prime d'éviction à l'exploitant dès la phase d'acquisition de la parcelle et non au moment de l'érosion de la parcelle par le cours d'eau.

En sus, de ces espaces de bon fonctionnement, sont également identifiés des espaces de protection. Le SIABH souhaite devenir propriétaire de ces espaces afin d'assurer la protection des berges et des enjeux à proximité du risque d'érosion. A ce jour, aucuns travaux n'est prévu, mais en cas de crue et de dégradation qui nécessite une intervention du SIABH, celui-ci pourra intervenir plus rapidement en étant propriétaire des terrains sans justifier de l'intérêt général de l'action. Cela permettra également au SIABH de légitimer son intervention.

Enfin les cartographies ci-dessous laissent apparaitre des zones humides que le SIABH souhaitent gérer et préserver.



Echelle: 1/3 000

Date d'édition: 24.01.2023

**Zonage de préemption du SIABH sur la commune de Margès**  
**Parcelles concernées ZC 1 & 2**








Echelle: 1/ 4 000  
Date d'édition: 24.01.2023

**Zonage de préemption du SIABH sur la commune de Margès**  
**Parcelles concernées ZA 13, 14 & 17**







Echelle: 1/ 4 000

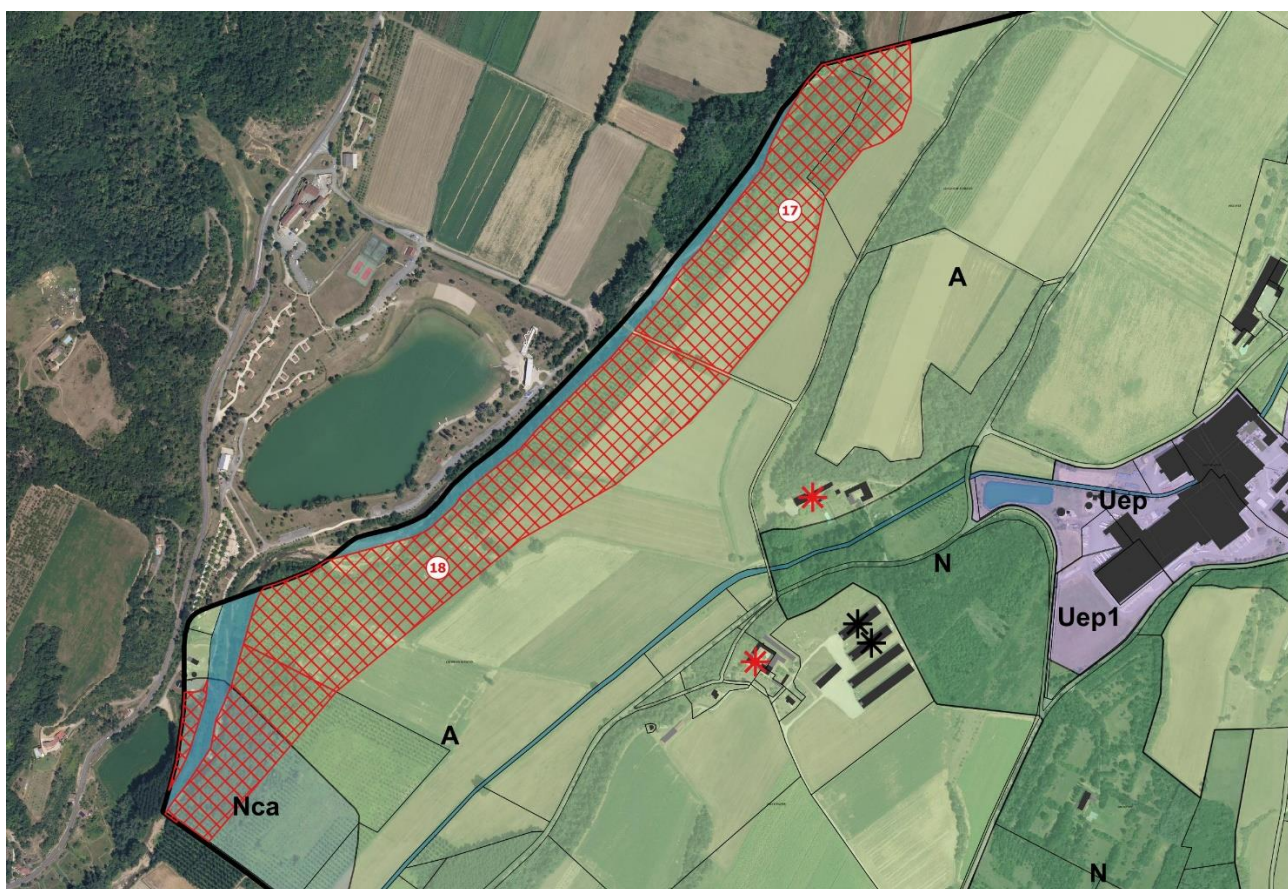
**Zonage de préemption du SIABH sur la commune de Margès**  
**Parcelles concernées A 108, 110 & 112**

Date d'édition: 24.01.2023





Par conséquent, trois emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire communal



N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
17	Gestion et entretien de l'espace de bon fonctionnement de l'Herbasse	86 484 m <sup>2</sup>	SIABH
18		161 045 m <sup>2</sup>	SIABH

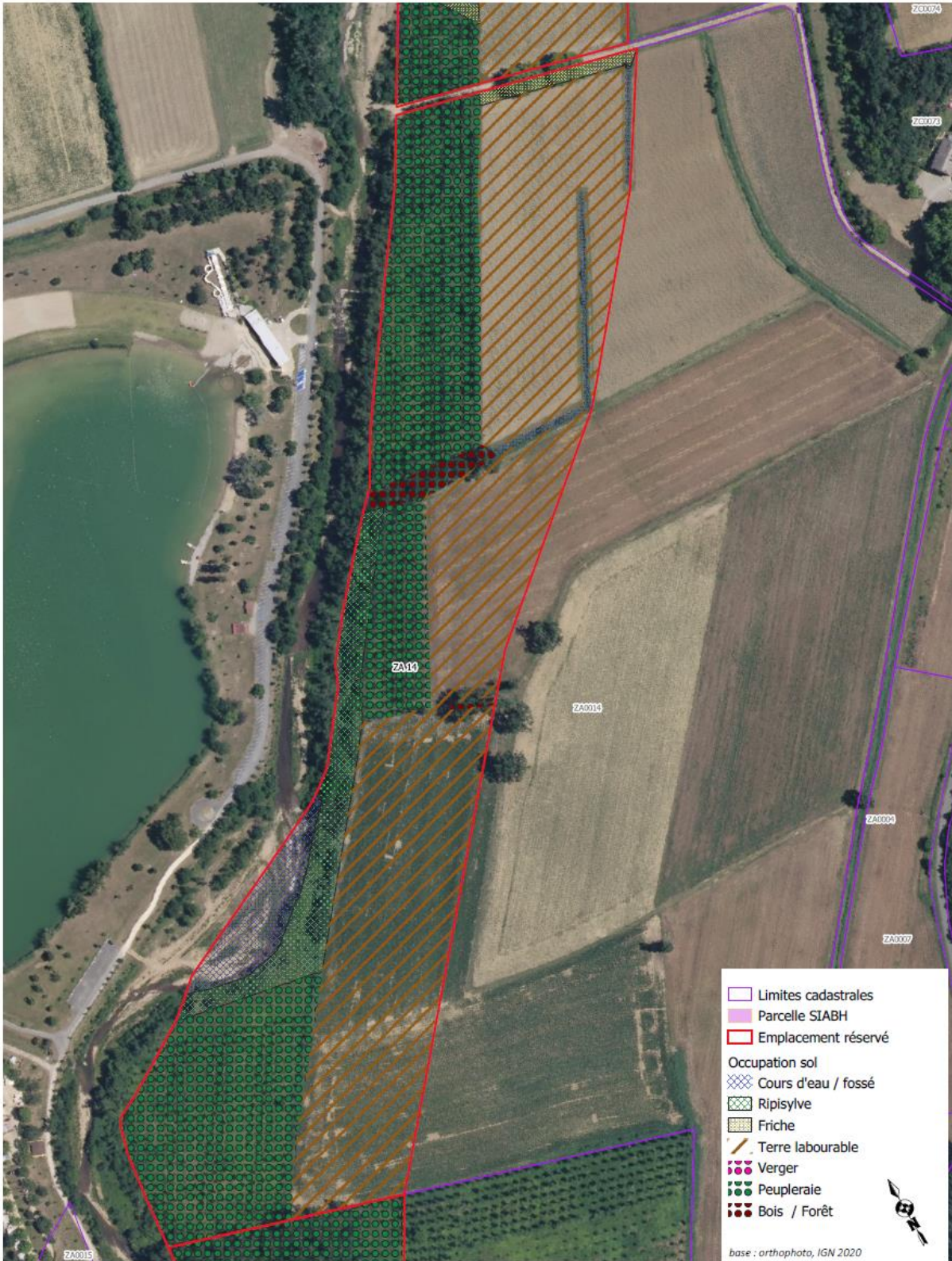


N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
19	Gestion et entretien de l'espace de bon fonctionnement de l'Herbasse	14 297 m <sup>2</sup>	SIABH



Afin d'avoir une vision de la surface agricole réellement concernée par les emplacements réservés, il est possible de dissocier avec les cartographies ci-dessous la ripisylve des espaces agricoles.

Référence parcellaire	Types occupation sol	Surface approximative	Surface Emplacement réservé	% par type de sol
ZA 13	Peupleraie	32461	35681	91%
	Cours d'eau	3220		9%
ZA 14	Bois/Foret	1595	122047	1%
	Cours d'eau	5422		4%
	Friche	1034		1%
	Peupleraie	41362		34%
	Ripisylve	8071		7%
	Terre labourable	64563		53%
ZA 2	Peupleraie	316	316	100%
ZA 17	Bois/Foret	3285	3285	100%
ZC 1	Cours d'eau	8169	69680	12%
	Friche	1490		2%
	Peupleraie	29053		42%
	Terre labourable	30968		44%
ZC 2	Cours d'eau	1147	16804	7%
	Peupleraie	9616		57%
	Terre labourable	6041		36%
A 108	Bois/Foret	10835	10835	100%
A 110	Bois/Foret	1461	1461	100%
A 112	Bois/Foret	2160	2160	100%



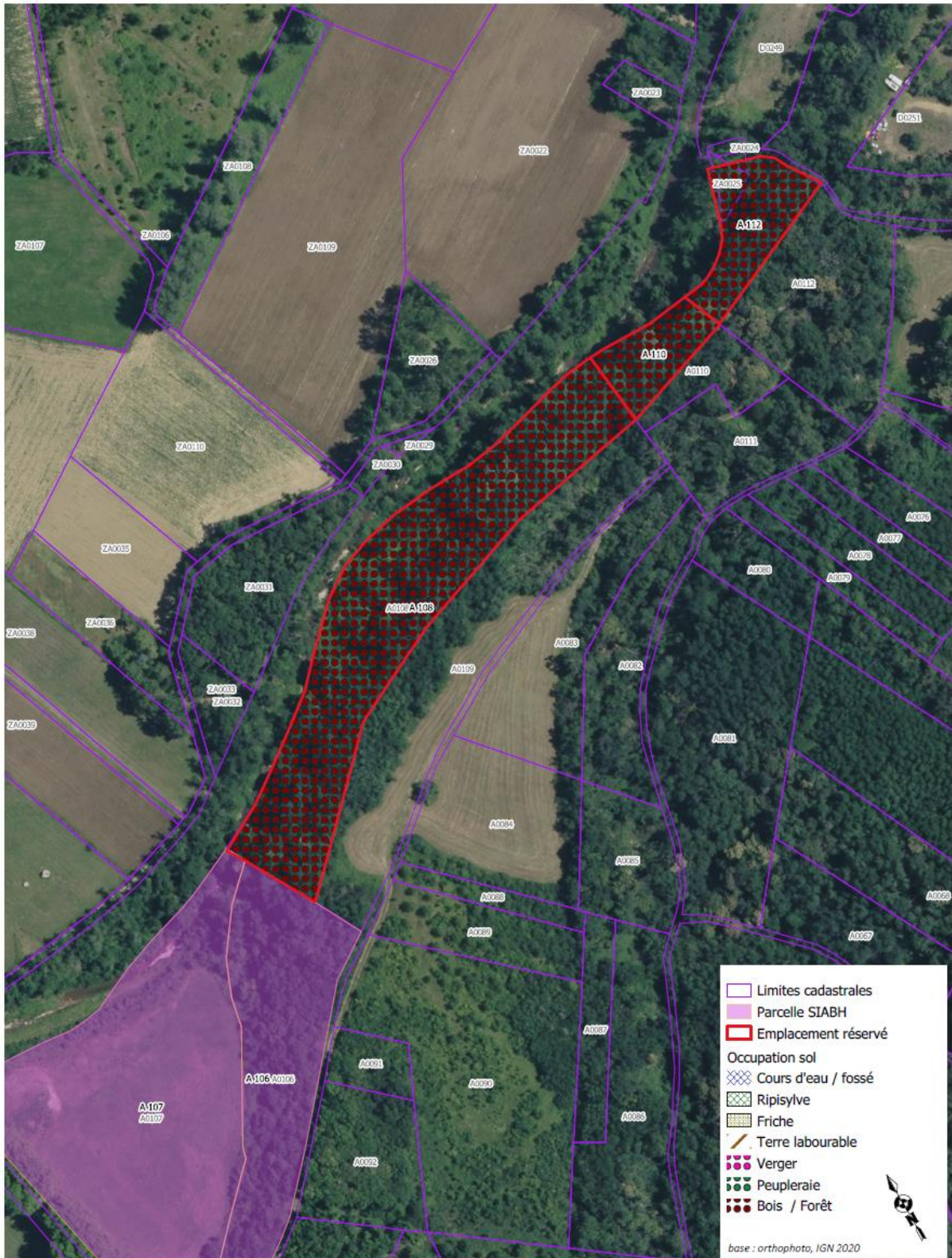
Echelle: 1/ 2300

Date d'édition: 08.08.2023

**GESTION ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT**

**Occupation du sol sur la parcelle ZA 14, commune de Margès**






Echelle: 1/ 1500

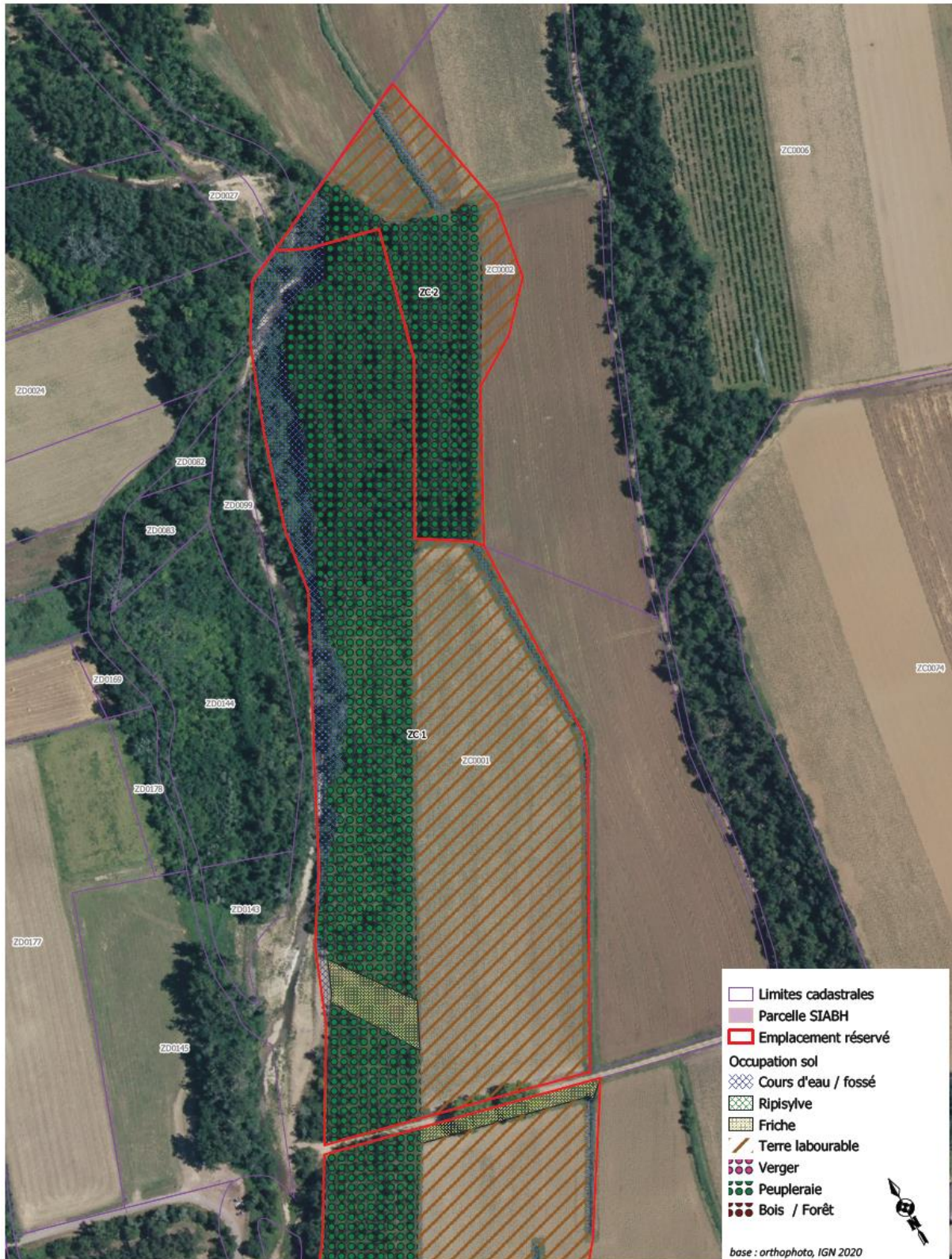
Date d'édition: 08.08.2023

**GESTION ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT**

Occupation du sol sur les parcelles A 108, 110 et 112, commune de Margès







Echelle: 1/ 2000

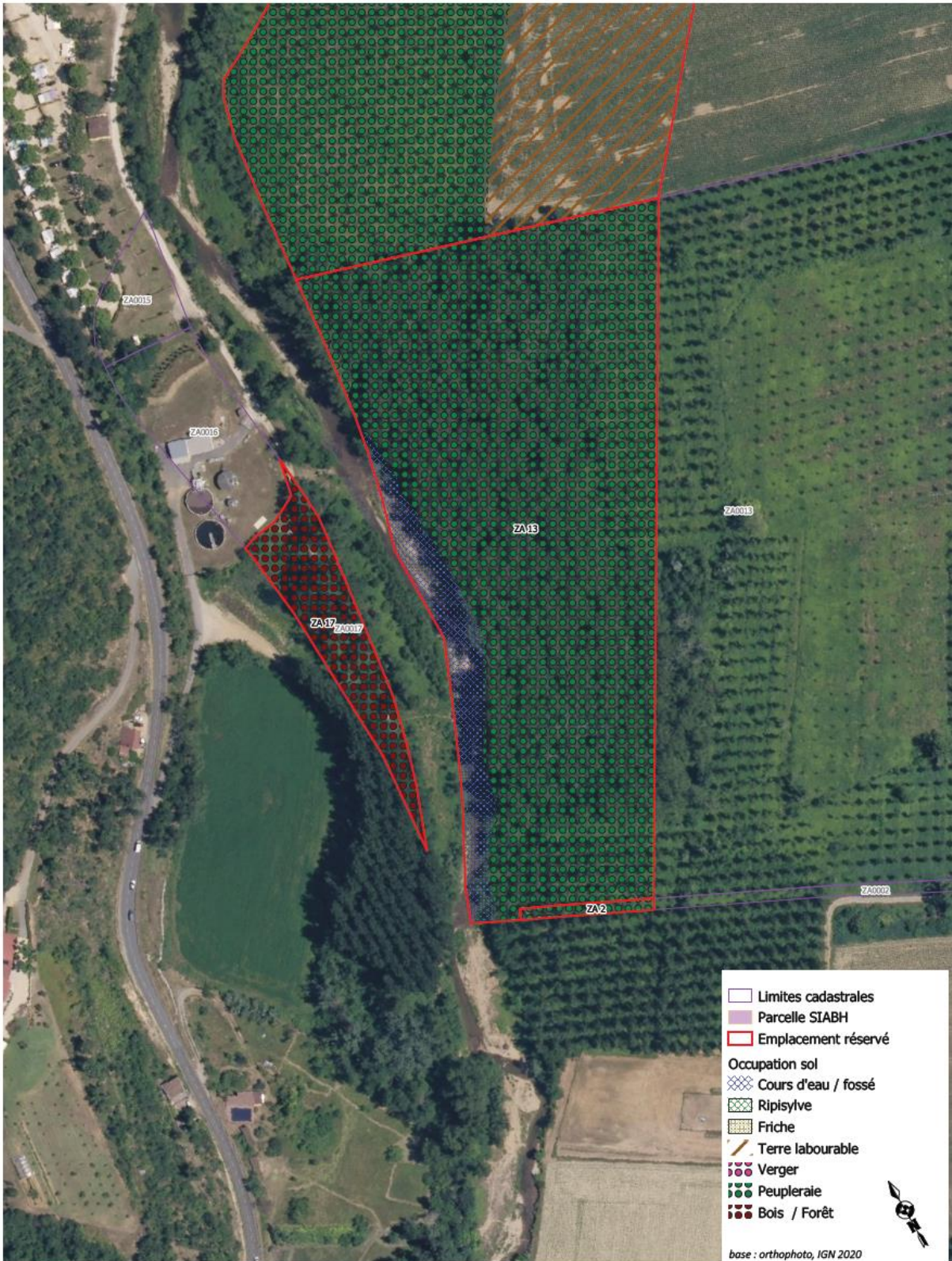
**GESTION ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT**

Date d'édition: 08.08.2023

**Occupation du sol sur les parcelles ZC 1 & 2, commune de Margès**





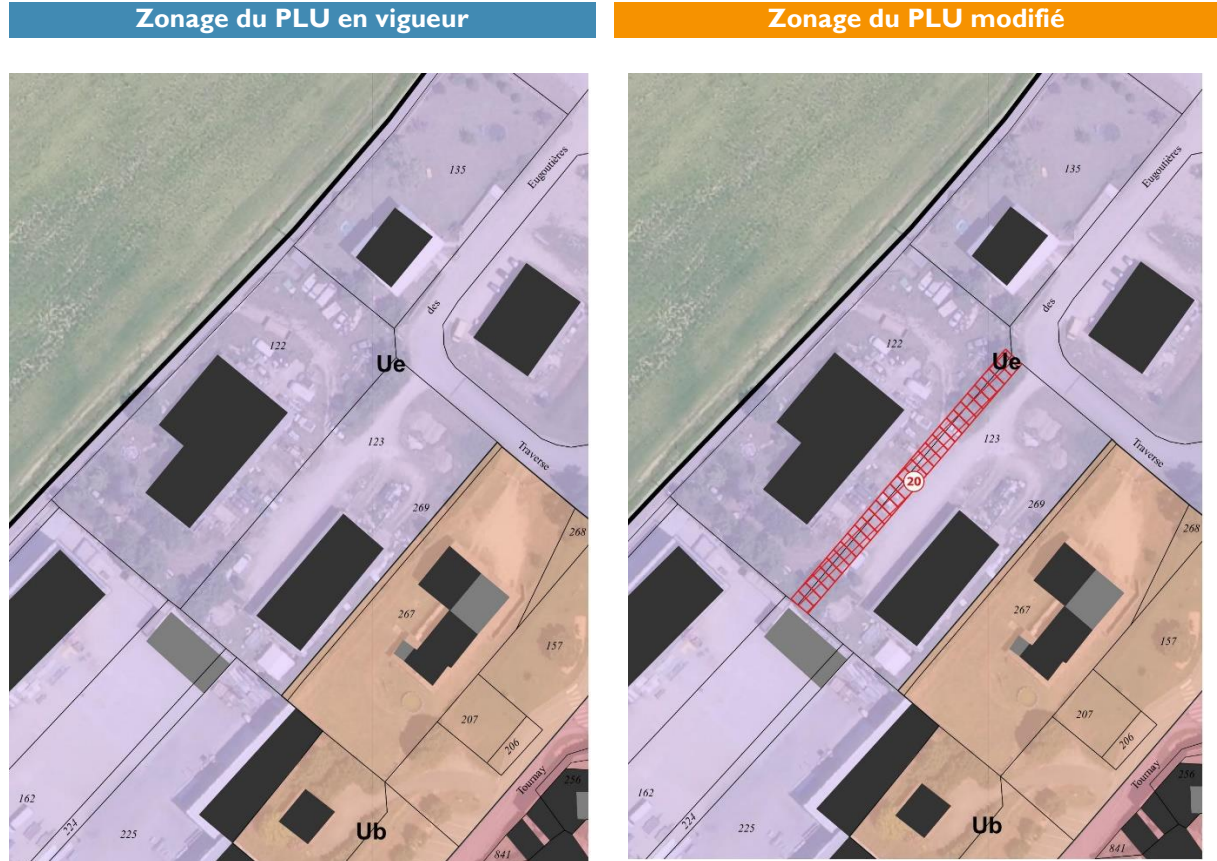


<p>Echelle: 1/ 1500</p> <p>Date d'édition: 08.08.2023</p>	<p><b>GESTION ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT</b></p> <p><b>Occupation du sol sur les parcelles ZA 13, 2 &amp; 17 - commune de Margès</b></p>	
---	--	---

**f. Création d'un emplacement réservé dans la zone d'activités Les Eygoutières**

**MOTIF**

Cet emplacement réservé doit permettre de créer une desserte interne à la zone d'activités Les Eygoutières afin d'en faciliter la circulation interne.

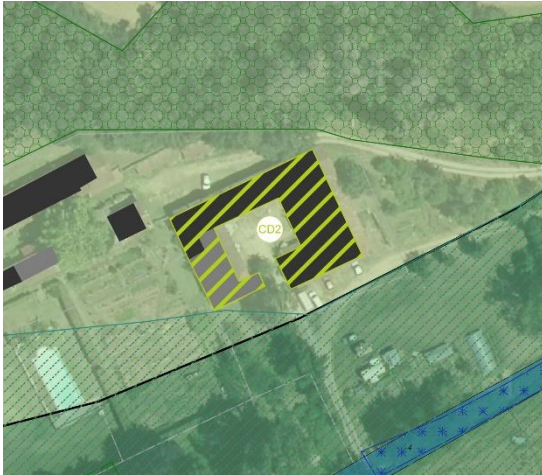


N°	Projet	Surface	Bénéficiaire
20	Création d'une voie de desserte interne	379 m <sup>2</sup>	Commune



### 2.3. Autoriser le changement de destination de corps de fermes en zone Agricole

Pour permettre leur changement de destination les constructions situées au lieu-dit Le Châtaignier sont identifiées au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme :



**Lieu :** Siseranne

**Parcelle :** ZC n°73

**Description :** dépendances du château de Margès, actuellement occupé par des commerces

**Motif :** La commune souhaite identifier ce changement de destination afin de régulariser une situation déjà existante : ce bâtiment accueillant d'ores et déjà des activités artisanales.



**Lieu :** Ranconnet

**Parcelle :** ZI45

**Description :** ancien corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole

**Règlement du PLU modifié - AJOUT**

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

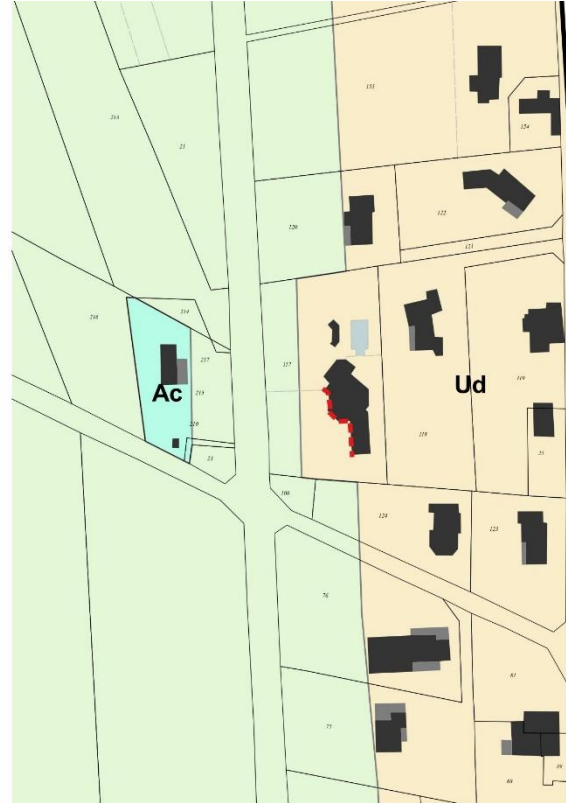
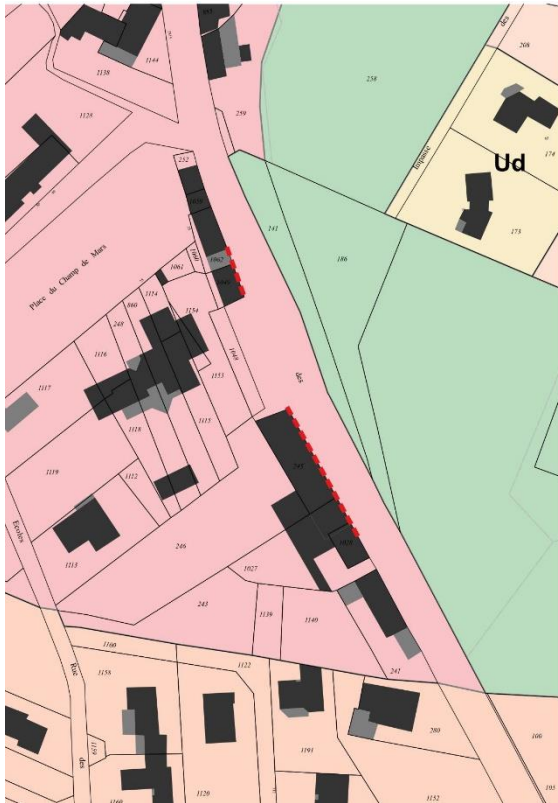
**Construction identifiée au titre de l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :**

Le bâtiment n°1 identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination en vue de l'aménagement de logements d'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le bâtiment n°2 identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination en vue de l'aménagement de bâtiments à vocation d'artisanat et de commerce de détail, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## 2.4. Mise en place d'une trame de protection des rez-de-chaussée commerciaux

Afin de protéger ces commerces, la commune souhaite inscrire dans son document d'urbanisme une trame de protection des rez-de-chaussée commerciaux. Cette trame a été inscrite en zone Ua et Ud.



### Règlement du PLU modifié - AJOUT

#### ARTICLE Ua et Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces, vers une autre destination, est interdite, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.**

## 2.5. Ajustements mineurs du règlement

### 2. Autoriser les piscines en zone inondable et limiter la surface du bassin en zone A et N

#### MOTIF

La commune souhaite autoriser les piscines dans les zones de risques afin de régulariser des situations déjà existantes.

#### ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

Règlement du PLU de 2018	Règlement du PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p><b><u>Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,</li> <li>- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.</li> <li>- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.</li> <li>- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.</li> <li>- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.</li> <li>- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².</li> </ul>	<p><b><u>Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,</li> <li>- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.</li> <li>- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.</li> <li>- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.</li> <li>- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.</li> <li>- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.</li> <li>- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.</li> </ul> <p><b><u>Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,</li> <li>- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.</li> <li>- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement, avec une emprise au sol qui ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup> et réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.</li> <li>- L'extension au sol des constructions à usage artisanal nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) et le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.</li> <li>- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.</li> <li>- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur 1 m au-dessus du terrain naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.</li> <li>- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.</li> <li>- <b>Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.</b></li> </ul> <p><b><u>Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,</li> <li>- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.</li> <li>- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement, avec une emprise au sol qui ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup> et réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.</li> <li>- L'extension au sol des constructions à usage artisanal nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) et le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.</li> <li>- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.</li> <li>- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur 1 m au-dessus du terrain naturel.</li> </ul>
--	---

	<p>- Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.</p>
--	---

## MOTIF

La commune souhaite autoriser les piscines dans les zones de risques afin de régulariser des situations déjà existantes.

## ZONES CONCERNEES

De plus, en zone A et N, la superficie du bassin des piscines est limitée à un maximum de 50 m<sup>2</sup>.

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

Règlement du PLU de 2018	Règlement du PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p>Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes et d'une piscine à compter de la date d'approbation du PLU. Chaque annexe est limitée à une surface de 20 m<sup>2</sup>. La totalité d'une annexe ou d'une piscine ne devra être implantée dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).</p>	<p>Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes et d'une piscine à compter de la date d'approbation du PLU. Chaque annexe est limitée à une surface de 20 m<sup>2</sup>. <b>La superficie du bassin de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.</b> La totalité d'une annexe ou d'une piscine ne devra être implantée dans un périmètre de 25 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).</p>



## b. Permettre les évolutions et la surélévation de bâtiments existants

### MOTIF

Les élus souhaitent modifier la règle concernant l'implantation des constructions lorsque les constructions existantes ne respectent pas la règle en vigueur.

### ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

### Règlement du PLU modifié - AJOUT

**Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**  
**Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

## C. Revoir la réglementation en zone Ua concernant l'implantation en ordre continu

### MOTIF

Les élus souhaitent supprimer la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones Ua pour permettre la constructibilité de petits terrains.

### ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

### Règlement du PLU modifié

#### Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 7.1 Dispositions générales

~~Les constructions doivent s'implanter en continu d'une limite séparative à l'autre dans une bande de profondeur de 15 mètres. Si la longueur excède 14 mètres, elles peuvent s'implanter sur une seule des limites. L'implantation est libre.~~

##### 7.2 Dispositions particulières

~~L'implantation dans les marges de recul décrites ci avant est possible dans les cas suivants :~~

- ~~– L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~– La mise en place dispositifs de techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.~~
- ~~– La création de murs de soutènement~~
- ~~– Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.~~
- ~~– Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.~~

~~Pour l'application des règles ci avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.~~

## d. Corriger une erreur matérielle à l'article 7 des zones Ud et Ue

### MOTIF

Les élus souhaitent modifier cet article afin de corriger une erreur matérielle.

### ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

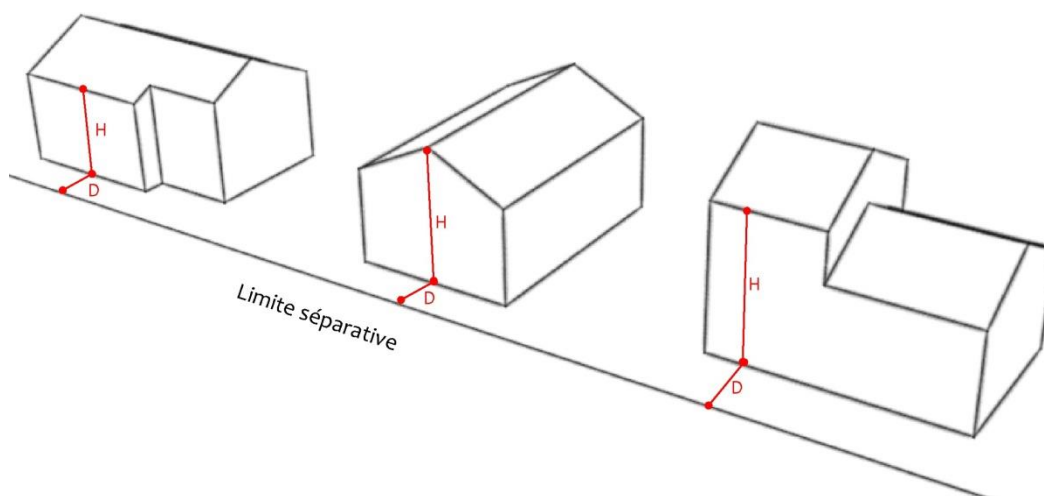
### Règlement du PLU modifié

#### Article Ud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ) sans être inférieure à 3 m.



##### Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 7 m.

H/2 est égal à 3,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4 m de la limite séparative.

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.

H/2 est égal à 2,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3 m de la limite séparative.

##### Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.

H/2 est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de m de la limite séparative.



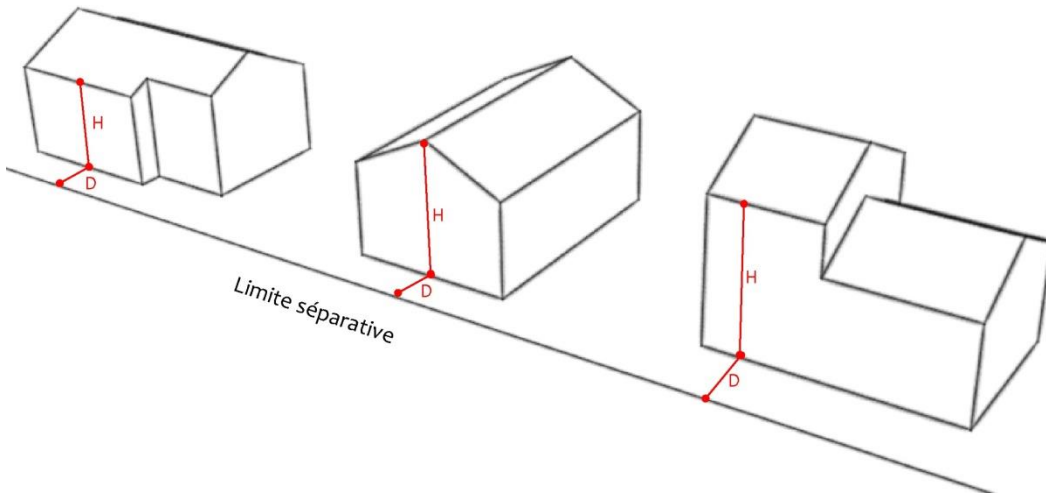
Règlement du PLU modifié

Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ) sans être inférieure à 5 m.



**Exemple 1 :**

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 7 m.  
 $H/2$  est égal à 3,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 5m de la limite séparative.

**Exemple 2 :**

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.  
 $H/2$  est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de ~~4,5m~~ 5m de la limite séparative.

## e. Clarifier la règle concernant les ouvertures en toiture

### MOTIF

Les élus souhaitent clarifier la règle concernant les ouvertures en toiture afin d'en faciliter sa compréhension.

### ZONES CONCERNEES

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

### Règlement du PLU modifié

#### Article 11 – Aspect extérieur

#### **Ouvertures dans les toitures**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.*

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et, **si possible sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

**f. Autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques en surélévation**

**MOTIF**

Les élus souhaitent modifier cet article afin de favoriser et faciliter l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.

**ZONES CONCERNEES**

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

**Règlement du PLU modifié**

**Article 11 – Aspect extérieur**

**Energies renouvelables**

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

~~Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture. Leur disposition~~ La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.



**g. Clarifier l'application de la règle du coefficient de biotope**

**MOTIF**

Les élus souhaitent clarifier la règle concernant les espaces libres et plantations afin d'en faciliter sa compréhension et de limiter les interprétations.

**ZONES CONCERNEES**

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

**Règlement du PLU modifié**

**Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

**Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,3/ 0,4 / 0,2 minimum.**

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

**g. Autoriser les « trackers solaires » en zone A**

**MOTIF**

Les élus souhaitent autoriser les « trackers solaires » lorsque ces derniers ont un rapport avec l'activité agricole afin de pérenniser les exploitations en place et permettre leur développement.

**ZONES CONCERNEES**

Ua	Ub	Uc	Ud	Uh	Ue	Uep1	Uep2	AUb	AUc	A	Ac	N	Nca
----	----	----	----	----	----	------	------	-----	-----	---	----	---	-----

**Règlement du PLU modifié**

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

**2.1 Rappels et généralités**

[...]

**2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. A condition également de ne pas être destiné à recevoir du public.

Les installations photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas être installées au sol **à l'exception des dispositifs de type « trackers solaires » sur mat unique à vocation d'autoconsommation et servant à l'activité agricole. Ces derniers devront être installés à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation et si possible sur une surface déjà imperméabilisée.**

## h. Compléter la définition concernant l'emprise au sol

### MOTIF

La commune souhaite compléter la définition de l'emprise au sol afin de préciser que la surface des piscines n'entre pas dans ce calcul.

#### Règlement du PLU modifié

#### Définition - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant ~~du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore~~ d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

**Les piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.**