



# Plan Local d'Urbanisme Marcilly d'Azergues

## Modification n°1 du PLU dossier d'approbation

### Notice de présentation



Vu pour être annexé  
à la délibération

Le Maire

Révision du PLU prescrite le 8 juillet 2008

PLU arrêté le 15 mai 2012

PLU approuvé le 10 septembre 2013



# SOMMAIRE

I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	3
II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	4
<b>II.1</b> Le choix de la procédure.....	4
<b>II.2</b> La procédure administrative.....	4
III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....	6
<b>III.1</b> Site et situation de la commune.....	6
<b>III.2</b> Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées.....	7
<b>III.3</b> Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais.....	8
<b>III.4</b> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	11
IV – ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U. ....	13
<b>IV.1</b> Une modification nécessitée par l'évolution de l'encadrement législatif.....	13
<b>IV.2</b> Situation réglementaire au PLU en vigueur approuvé le 29/09/2013.....	16
<b>IV.3</b> Modifications à apporter au règlement écrit et justifications.....	18
<b>IV.4</b> Modifications à apporter au règlement graphique et justifications.....	29
V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	33

## I - CONTEXTE LEGISLATIF ET OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

**Le Plan Local d'Urbanisme de Marcilly d'Azergues a été approuvé par le conseil municipal le 10 septembre 2013.**

La modification n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- mise en cohérence des dispositions réglementaires existantes en zone agricole et en zone naturelle au regard du nouveau cadre législatif mis en place dans ces zones par la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015 (dite loi Macron).

Les évolutions à apporter au PLU sont les suivantes :

- suppression dans les parties graphiques et littérales du règlement des sous-zones Ah et Nh et classement des terrains concernés en zone A et N générales ;
- remise à plat de la partie littérale du règlement des zones A et N prenant en compte les dispositions de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme concernant les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants et les possibilités de constructions annexes associées à ces bâtiments d'habitations existants (issues de la loi du 06 août 2015).

## II - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU DOCUMENT D'URBANISME

### II.1 Le choix de la procédure

**Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées :**

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvrent pas 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.

### II.2 La procédure administrative

**Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L 153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.**

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Marcilly d'Azergues, à partir d'un dossier constitué par :

- une notice de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique et le règlement écrit.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique [...], le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 » (Etat, Région, Département, Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées (au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers , chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, deux avis sont également nécessaires : celui de l'Autorité Environnementale et celui de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

#### > La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Par décision du Conseil d'Etat n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719) : « Art. 1 : sont annulés les articles R 104-1 à R 104-16 du Code de l'Urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

A ce titre, **toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception**

des informations mentionnées à l'article R 104-30 du Code de l'Urbanisme **pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.** Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

> **L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Au titre de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du règlement écrit du PLU qui encadrent en zones agricoles et naturelles les extensions admises pour les bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes associées à ces mêmes bâtiments doivent faire l'objet d'un avis simple de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Ce même code prévoit également : « Lorsque le projet ou le document sur lequel la commission est consultée donne lieu à l'enquête publique mentionnée au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, l'avis de la commission est joint au dossier d'enquête publique ».

**D'après l'article R 151-26 du Code de l'Urbanisme, l'avis de la CDPENAF prévu notamment à l'article L 151-12 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.**

> **L'enquête publique**

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « 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 :

- 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 ».

**Après notification du dossier aux personnes publiques associées, suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas et de l'avis de la CDPENAF concernant les dispositions réglementaires encadrant l'extension des habitations existantes ainsi que leurs annexes en zones agricole et naturelle,** une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée<sup>1</sup>. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la modification du PLU.

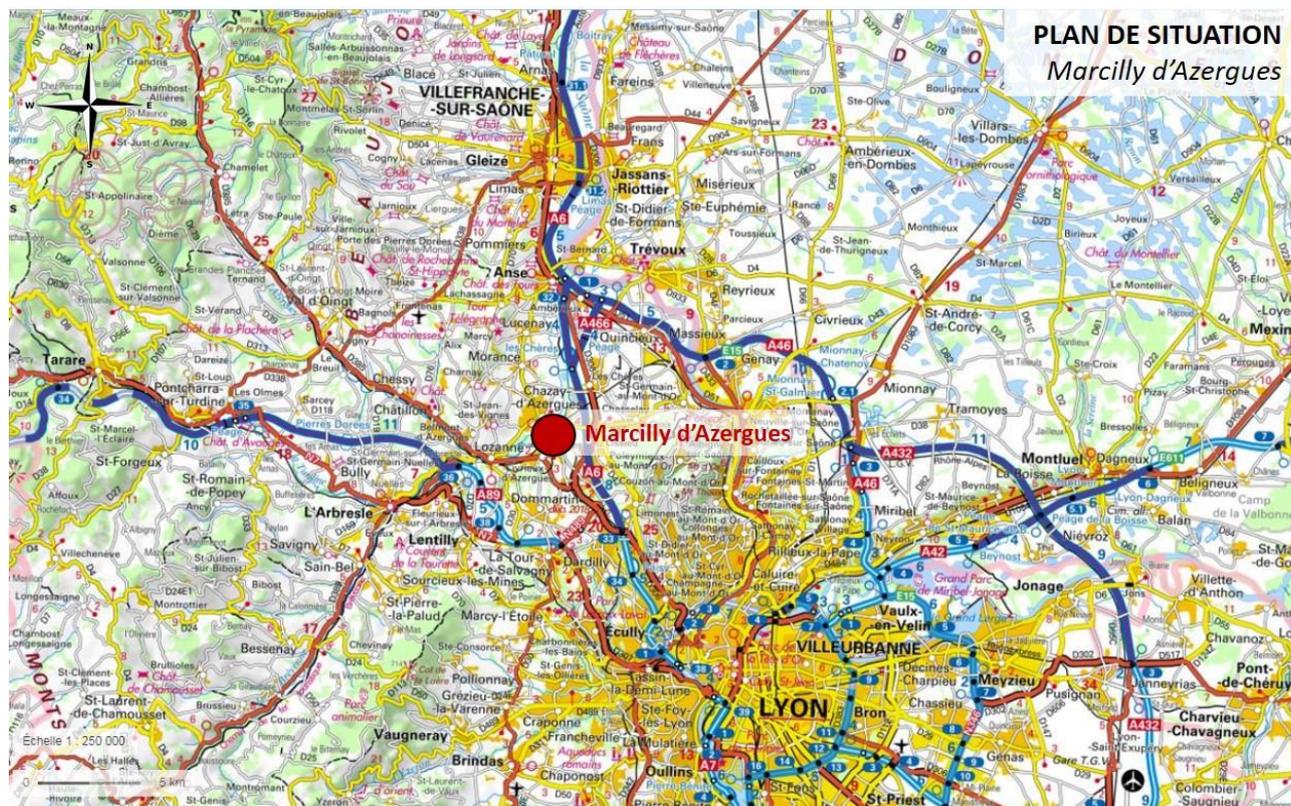
Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

---

<sup>1</sup> Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

### III – RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

#### III.1 Site et situation de la commune



Plan de situation de Marcilly d'Azergues

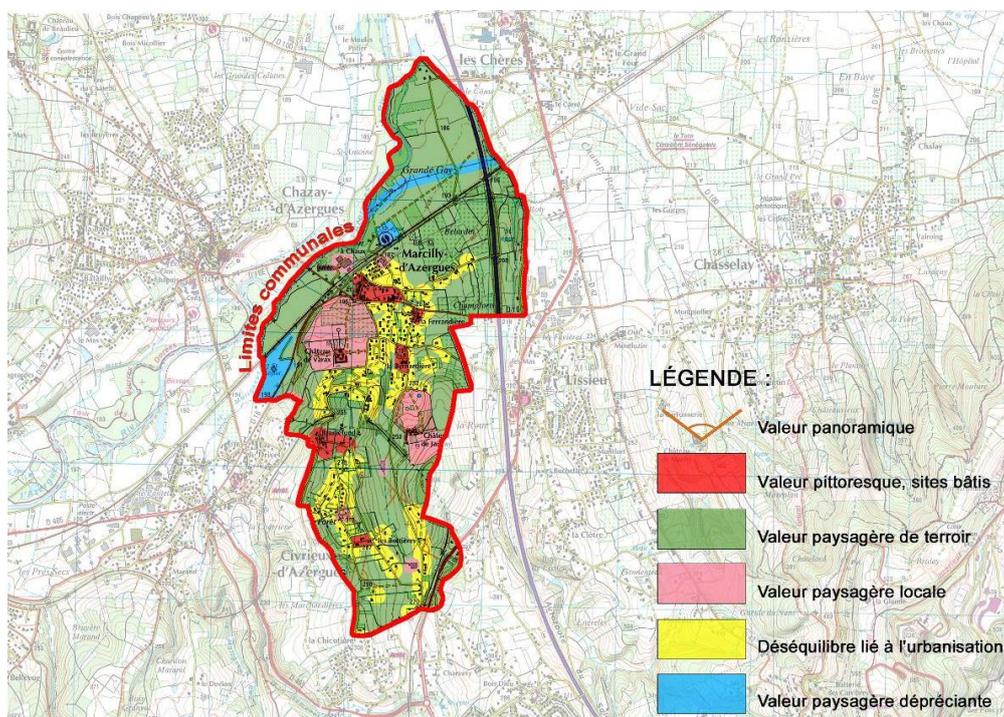
La commune de Marcilly d'Azergues se situe dans le département du Rhône (région Auvergne Rhône-Alpes), à 20 km au Nord-Ouest de Lyon et à 17 km au Sud de Villefranche-sur-Saône. Porte d'accès au Pays Beaujolais par la basse vallée de l'Azergues, elle se positionne dans la seconde couronne périurbaine de l'agglomération lyonnaise.

Localisé en rive droite de la rivière L'Azergues - non loin de sa confluence avec la Saône à Anse - le bourg de Marcilly d'Azergues est installé à 180 mètres d'altitude sur les premières pentes d'un versant exposé nord-ouest. Situé au débouché de la rivière dans la vaste plaine de la Saône, il profite d'une topographie peu pentue mais qui le protège néanmoins des crues de l'Azergues. En amont, la rivière s'écoule selon un axe sud-ouest/nord-est en ondulant dans une vallée à fond plat de plus de 500 mètres de large aux versants peu élevés mais pentus. En aval, elle coule de façon linéaire selon un axe nord/sud, longée par l'autoroute A6, dans la plaine des Chères dominée sur sa partie méridionale par le Massif du Mont d'Or.

Avec le temps, l'urbanisation s'est développée dans le fond de la vallée de l'Azergues et a remonté les pentes du versant. Ce dernier est entaillé par un talweg marquant une ligne nord/sud. De part et d'autre de ce talweg culminent les deux points les plus élevés du territoire communal, respectivement à 312 mètres et 306 mètres d'altitude. Le relief communal s'inscrit dans les contreforts s'adossant aux petites collines (350 à 400 mètres d'altitude) formant un trait d'union entre les Monts du Lyonnais et le Mont d'Or, offrant un paysage vallonné et paisible face aux collines du Beaujolais.

D'une superficie de 418 hectares, la commune compte 864 habitants en 2015 (population municipale, recensement de la population INSEE 2015). Elle appartient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 au canton d'Anse et limitrophe des communes suivantes :

- les Chères au Nord ;
- Chazay-d’Azergues au Nord-Ouest ;
- Civrieux d’Azergues au Sud-Ouest ;
- Dommartin au Sud ;
- Lissieu à l’Est.



Carte des valeurs paysagères issue du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 10/09/2013

Source : d’après carte IGN Top 25 - 2001

La RD16 constitue le principal axe de desserte de la commune. Trois axes forts de circulation constituent des coupures pour le territoire : l’autoroute A6 à l’Est du territoire, la voie ferrée au Nord et la RD 306 au Sud. L’Azergues marque la limite nord du territoire.

L’organisation du bâti sur le territoire communal est structurée par :

- **un bourg historique principal**, concentrant l’essentiel des logements, des équipements et des activités économiques ;
- **des hameaux formant des noyaux bâtis anciens**, auparavant isolés dans l’espace agricole (hameaux de la Ferrandière, de la Bernardière, de Montessuy, de Bramefond) ;
- **des secteurs de développement résidentiel plus récents**, formés d’un habitat individuel peu dense, liés à une dynamique de périurbanisation, situés notamment au sud du bourg. Ce développement urbain diffus a fini par réunir - par la continuité du bâti le long des voies - le bourg et certains de ses hameaux (La Ferrandière et la Bernardière). Plus au sud, on constate un mitage de l’espace agricole par des constructions à usage d’habitation implantées le long des voies communales (Chemin de la Forêt, Route de Lyon, Chemin de Janzé...). Cette forte dispersion de l’habitat s’accompagne d’une rupture morphologique et architecturale, les constructions des périodes récentes manquant de cohérence avec celles des hameaux traditionnels.

### III.2 Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées

La commune fait partie de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées, née le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion de quatre Communautés de Communes : Beaujolais Saône Pierres Dorées, Monts d’Or Azergues, Pays du Bois d’Oingt et Beaujolais Val d’Azergues.

Le territoire communautaire compte aujourd'hui 32 communes rassemblant un peu plus de 51 901 habitants.

La Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées est compétente en matière d'élaboration de Programme Local de l'Habitat (PLH). Les orientations du PLH sont actuellement en cours de définition, et l'adoption du PLH par le Conseil Communautaire est attendue pour le début de l'année 2019.

### III.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais

La commune de Marcilly d'Azergues appartient au SCoT du Beaujolais, document de planification qui définit les orientations d'aménagement du territoire à l'échelle intercommunale.

L'élaboration du SCoT du Beaujolais a été prescrite par une délibération du comité du Syndicat Mixte le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Le projet a été arrêté, une première fois par le comité syndical le 29 février 2008. Il a été transmis aux personnes publiques associées, aux différentes institutions et organismes qui ont participé à son élaboration. Après analyse de ces institutions, le comité syndical du 25 septembre 2008 a décidé de reprendre le dossier arrêté sur 5 thèmes (la définition des polarités, la préservation des espaces naturels et agricoles, les ressources naturelles, la transcription de la charte paysagère, les ZAE explicatives et dimensionnements) pour procéder à un nouvel arrêt le 16 décembre 2008. Le Schéma de Cohérence Territoriale Beaujolais a été approuvé le 29 juin 2009 par délibération du comité syndical, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Suite à son évaluation à mi-parcours, le Comité Syndical a délibéré le 15 décembre 2016 pour maintenir le SCoT en vigueur suite aux résultats de l'évaluation.

Le 07 mars 2019, le Syndicat mixte du SCOT Beaujolais a approuvé la modification n°2 du SCOT qui vise sa « grenellisation », à savoir l'intégration des nouveaux enjeux environnementaux et la déclinaison des objectifs associés dans les pièces constitutives du SCoT, tels que prévus au Code de l'Urbanisme.

Lors de son approbation le 29 juin 2009, le territoire du SCoT du Beaujolais recouvrait 135 communes dans le département du Rhône. Aujourd'hui, les communes de Lissieu et de Quincieux ne se trouvent plus dans le périmètre du SCoT du Beaujolais. Par ailleurs, depuis 2009, le territoire a vu bon nombre de communes fusionner, ainsi, le territoire ne compte plus que 128 communes en 2018 regroupées dans 2 communautés de communes et 2 communautés d'agglomération.

Le territoire couvert par le SCOT du Beaujolais est composé d'une grande variété de paysages : vignobles, bocages, région industrielle ou résidentielle... Il est structuré par l'agglomération de Villefranche-sur-Saône et d'un réseau important de villes secondaires situées dans les vallées et le long des axes de communication. Plus de 200 000 habitants se répartissent sur 1 550 km<sup>2</sup>.

Les objectifs du SCoT sont les suivants :

- contribuer au développement harmonieux du territoire du syndicat du SCoT et à l'équilibre entre le secteur urbain et le secteur rural ;
- favoriser le développement économique et touristique ;
- favoriser la diversité de l'habitat ;
- améliorer et prévoir les infrastructures routières et les transports collectifs ;
- protéger un environnement de qualité ;
- valoriser le patrimoine local ;
- assurer la cohérence du développement avec les territoires limitrophes ;
- renforcer l'organisation du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durables s'affirme sur 4 principes :

- mettre au cœur du Beaujolais ses richesses naturelles et patrimoniales ;
- développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée ;
- accueillir des entreprises et le travail en Beaujolais ;
- affirmer une gouvernance du territoire pour porter des projets et gérer l'avenir du Beaujolais.

En matière de choix démographiques, le SCoT vise l'accueil de 45 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et la construction de logements de l'ordre de 36 000 à 41 000 selon les hypothèses. Cela suppose un rythme de construction de 1 400 à 1 500 logements par an. La volonté est de reconquérir un maximum de logements et en parallèle de baisser le taux d'inoccupation des logements de 15 % à l'heure actuelle vers 10 à 12 %. En outre, il demande de :

- permettre le maintien d'une attractivité résidentielle dans les centre-bourgs en évitant le mitage ;
- rebâtir les nouvelles relations entre les pôles et leurs zones d'influence ;
- renforcer prioritairement les pôles équipés en matière de transports collectifs efficaces, de servitudes et d'équipements.

Par ailleurs, le SCoT demande à chacune des communes à organiser leur développement urbain en :

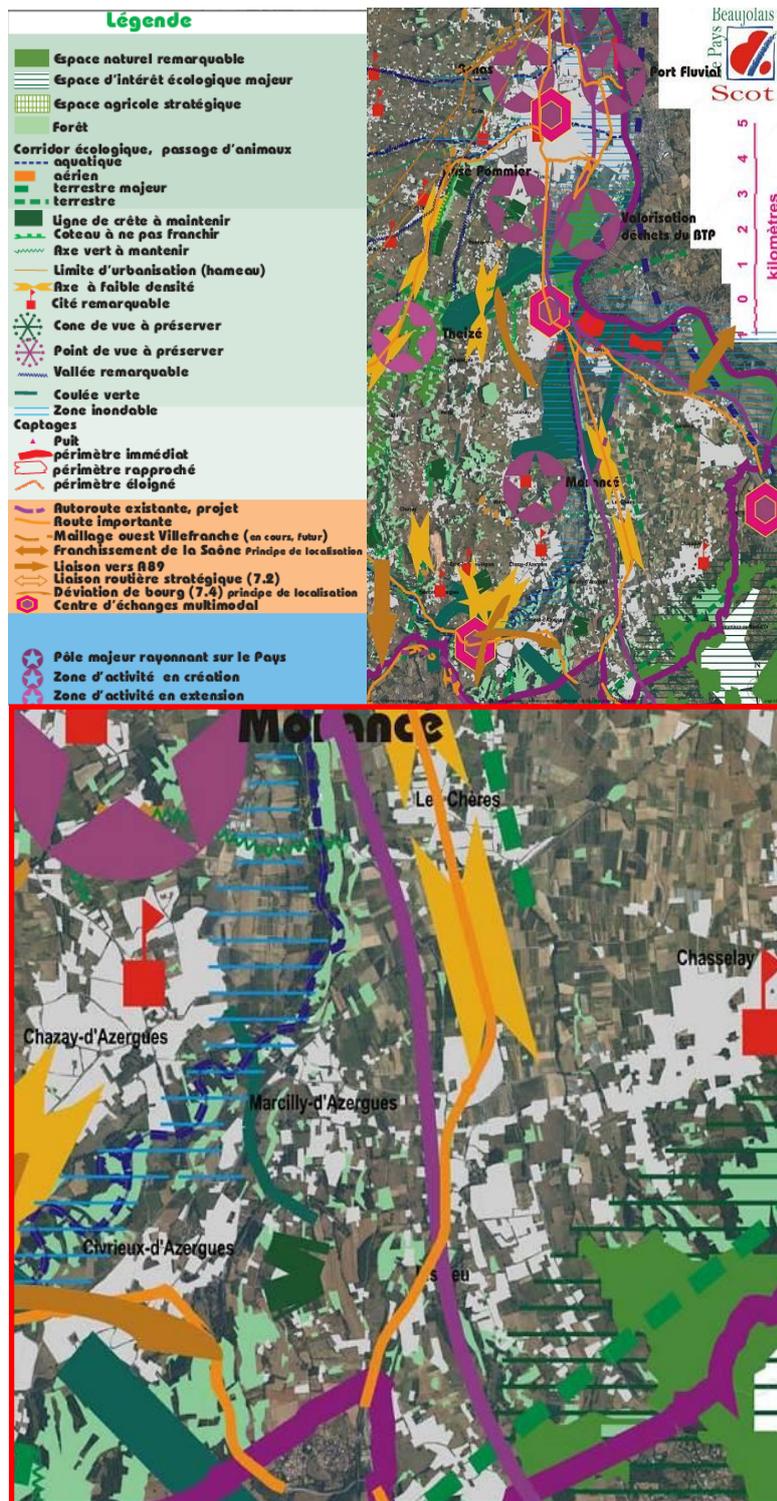
- renforçant l'armature territoriale définie en 5 niveaux ;
- s'appuyant sur le réseau ferré, les gares des polarités et les centres multimodaux ;
- diversifiant les types d'habitat dans les pôles, en développant des modes de transports doux en intra et inter cité ;
- organisant des capacités résiduelles dans les pôles ;
- développant une stratégie foncière adaptée et ciblée...

Enfin, en termes de richesses naturelles et patrimoniales, le SCoT engage chacune des communes au maintien des zonages agricoles, à la préservation des paysages (entrées de ville, coulées vertes, développement des centres de loisirs...), à l'accompagnement des mutations agricoles...

**Marcilly d'Azergues est classée dans les pôles de niveau 4 au SCOT du Beaujolais.** Ces pôles correspondent à des villages de proximité situés dans l'aire d'influence des pôles structurants ou des pôles d'accueil et qui peuvent disposer de possibilités de développement grâce à des rabattements vers des transports en commun. En l'occurrence, la commune de Marcilly d'Azergues est équipée d'une gare (gare de Chazay – Marcilly) desservie par des trains du réseau TER Auvergne Rhône-Alpes (ligne Lyon - Roanne).

**Orientations du SCOT définies pour la commune** (pressions et enjeux sur l'environnement) :

- maintenir les corridors écologiques au Nord de la commune (vallée de l'Azergues) ;
- maîtriser les pressions urbaines et les risques de l'étalement périurbain ;
- une zone humide repérée au cœur de la commune ;
- ligne de crête au Sud du territoire à maintenir (ne pas classer en constructible les secteurs en ligne de crête, zones hypersensibles) ;
- parc du château de Varax identifié comme un espace naturel à préserver.



Zoom carte des orientations générales Val de Saône Sud – Source : SCOT – 2012

### III.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Territoire offrant une réelle qualité de vie, en pleine vallée de l'Azergues, à la porte du Beaujolais et de l'agglomération lyonnaise, la commune de Marcilly d'Azergues bénéficie d'une excellente accessibilité par sa situation à proximité immédiate de grands axes de transport (autoroute A6, RD 306...).

Le PADD identifie les enjeux suivants :

- redynamiser la croissance démographique en visant l'accueil de jeunes ménages : le diagnostic territorial a en effet mis en évidence un vieillissement de la population locale, une tendance à la sous-occupation des logements, et un faible accroissement démographique ;
- recentrer le développement de l'habitat autour du centre bourg, des équipements et des commerces pour mettre fin à un développement urbain diffus impactant les espaces agricoles et naturels : s'étendant principalement du Nord au Sud, le territoire communal est marqué par les époques successives de développement de la présence humaine. Le bourg historique, ramassé à l'Ouest, a connu des développements de faible densité qui se sont progressivement étalés vers le Sud ;
- prendre en compte la vulnérabilité du territoire communal face au risque naturel d'inondation lié à la présence de la rivière L'Azergues ;
- valoriser le patrimoine architectural et historique local : château de Janzay, château de Varax...
- préserver les éléments importants du patrimoine paysager et naturel du territoire ;
- envisager des solutions concernant la mobilité des ménages : d'une identité rurale, mais géographiquement péri-urbaine, la question des déplacements est à considérer notamment à travers les problématiques de stationnement et de sécurisation des cheminements piétons ;
- renforcer l'économie présente : si la commune bénéficie d'un tissu économique, elle manque de dynamisme de proximité, ce qui tend à fragiliser la qualité de vie.

En réponse à ses enjeux, quatre orientations de développement ont été actées dans le PADD :

#### **Préserver et valoriser l'environnement naturel et paysager**

Le PADD prévoit de préserver la qualité des espaces naturels remarquables, d'assurer une bonne gestion de l'eau, de préserver les valeurs paysagères du territoire et de limiter les nuisances sonores.

Il vise notamment la protection des espaces à vocation agricole ou naturelle en stoppant le développement urbain diffus plus ou moins récent qui amène le mitage et la réduction de ces espaces.

#### **Assurer la maîtrise du développement spatial et démographique**

Il s'agit de recentrer l'habitat dans le centre-bourg ou en extension immédiate de celui-ci et de promouvoir une offre de logement accessible et diversifiée, dans une logique de mixité sociale. Le PADD calibre les surfaces de foncier constructible au regard des orientations définies par le SCOT Beaujolais en matière de production de logements. A l'horizon du PLU (2020), le document d'urbanisme anticipe la création de 69 à 112 logements sur le territoire Marcillois. La réalisation de ces objectifs nécessite entre 4 et 6,6 ha maximum de foncier. Concernant les hameaux, il s'agit de reconnaître leur vocation résidentielle et de permettre leur étoffement sans admettre d'extensions urbaines qui porteraient atteinte aux espaces agricoles ou naturels. Enfin, la préservation des paysages, sites naturels et espaces agricoles implique la préservation de leur continuité, et par conséquent la lutte contre le mitage par de l'habitat diffus. Le PLU vise à garantir un développement spatial contenu et une préservation des richesses naturelles.

#### **Optimiser et sécuriser les déplacements**

Le PADD a pour objectifs de développer les déplacements doux, de sécuriser les axes de déplacement, de développer des solutions alternatives de déplacements, ainsi que de valoriser les entrées de ville.

### **Maintenir et développement les activités économiques locales**

Concernant le développement économique, il s'agit de trouver des solutions d'accueil pour le commerce et l'artisanat, de recréer un cœur de village avec une économie de proximité et d'assurer un devenir pour les terres agricoles.

Sur ce dernier point, compte tenu de la situation fragile du monde agricole sur la commune (constat de réduction du nombre d'exploitants), le PLU s'attache à :

- préserver le plus possible les bonnes terres agricoles pour les cultures ;
- ne pas permettre le développement de l'urbanisation sur des zones agricoles à proximité trop importante d'exploitations agricoles en activité ;
- tenir compte des éventuels projets de développement d'activités ou nouvelles implantations agricoles ;
- lutter contre le mitage des terres agricoles ;
- limiter les changements de destination aux bâtiments spécifiquement repérés pour leurs caractéristiques architecturales ou patrimoniales, et qui garantissent une absence de nuisance vis-à-vis de l'agriculture.

## IV – ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.

### IV.1 Une modification nécessitée par l'évolution de l'encadrement législatif

**Les dispositions réglementaires du PLU en vigueur approuvé le 29/09/2013 ne tiennent pas compte des dispositions prévues par plusieurs lois adoptées depuis. Il s'agit de :**

- la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014. Cette loi s'inscrit dans le sillon tracé par la loi portant "Engagement National pour l'Environnement" (ENE) dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, et vient préciser plusieurs principes, notamment en matière de renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier ;
- la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 ;
- la Loi Macron pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015.

**Ces trois lois successives ont modifié à tour de rôle les dispositions relatives à l'extension des constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole ou naturelle, ainsi que la possibilité de construire des annexes associées à ces habitations.**

- **La Loi « Alur », pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014**  
Cette loi instaure un contrôle plus strict de la constructibilité en zone agricole et naturelle en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Alors qu'il était d'usage de pastiller dans des sous-secteurs Ah ou Nh les constructions existantes (qu'elles soient à usage d'habitation ou pour des activités économiques autres qu'agricoles ou forestières) en zone A et N pour autoriser leurs extensions, voire de nouvelles constructions à la marge, la loi Alur conditionne fortement le recours à ce qui est dorénavant nommé « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL) : leur délimitation doit avoir un caractère « exceptionnel » ; le règlement précise dans les STECAL les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; les STECAL sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; elle concerne aussi bien les constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes. En dehors des STECAL, seules sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- **La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014**  
Cette loi assouplit les dispositions de la loi Alur en levant l'obligation de recourir à un STECAL pour autoriser l'extension de constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N. Elle autorise ainsi de façon générique mais conditionnée (ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site) l'extension des constructions existantes à usage d'habitation en zone A et N en obligeant de préciser au règlement des conditions de hauteur, d'emprise et de densité pour ces extensions. L'avis de la CDPENAF n'est alors pas nécessaire pour ce point.
- **La Loi Macron du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**  
Cette loi, dans le domaine de l'urbanisme, revient sur la construction d'annexes aux habitations existantes en zones A et N qui étaient interdites depuis la loi Alur en dehors d'un STECAL. Le Code de l'Urbanisme autorise de nouveau la construction d'annexes liées aux habitations existantes en zone A et N, telles que garages, abris de jardins, pièce annexe, piscine... à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Tout comme pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, le règlement doit préciser pour ces annexes leur zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur

insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. De plus, l'encadrement réglementaire défini pour l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes en zone A et N est soumis à l'avis de la CDPENAF.

Aussi, le Code de l'Urbanisme a fortement évolué depuis l'approbation du PLU de la commune en 2013, notamment au sujet de l'encadrement des bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle, de la possibilité de construire dans ces mêmes zones (en dehors des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière), ou de demander des changements de destination pour des constructions situées en zone agricole ou naturelle.

> **Dispositions du Code de l'Urbanisme concernant les bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle**

**L'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme prévoit aujourd'hui :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13 [correspondant aux STECAL], **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

> **Dispositions du Code de l'Urbanisme concernant la possibilité de construire en zone agricole ou naturelle (hors constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière)**

**L'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme prévoit aujourd'hui :**

« Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° des constructions ;

2° des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Ainsi, toute nouvelle construction en zone agricole ou naturelle doit maintenant faire l'objet d'un **STECAL**, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière, de l'extension des bâtiments d'habitation existants et de la construction d'annexes nécessaires à des bâtiments d'habitation existants.

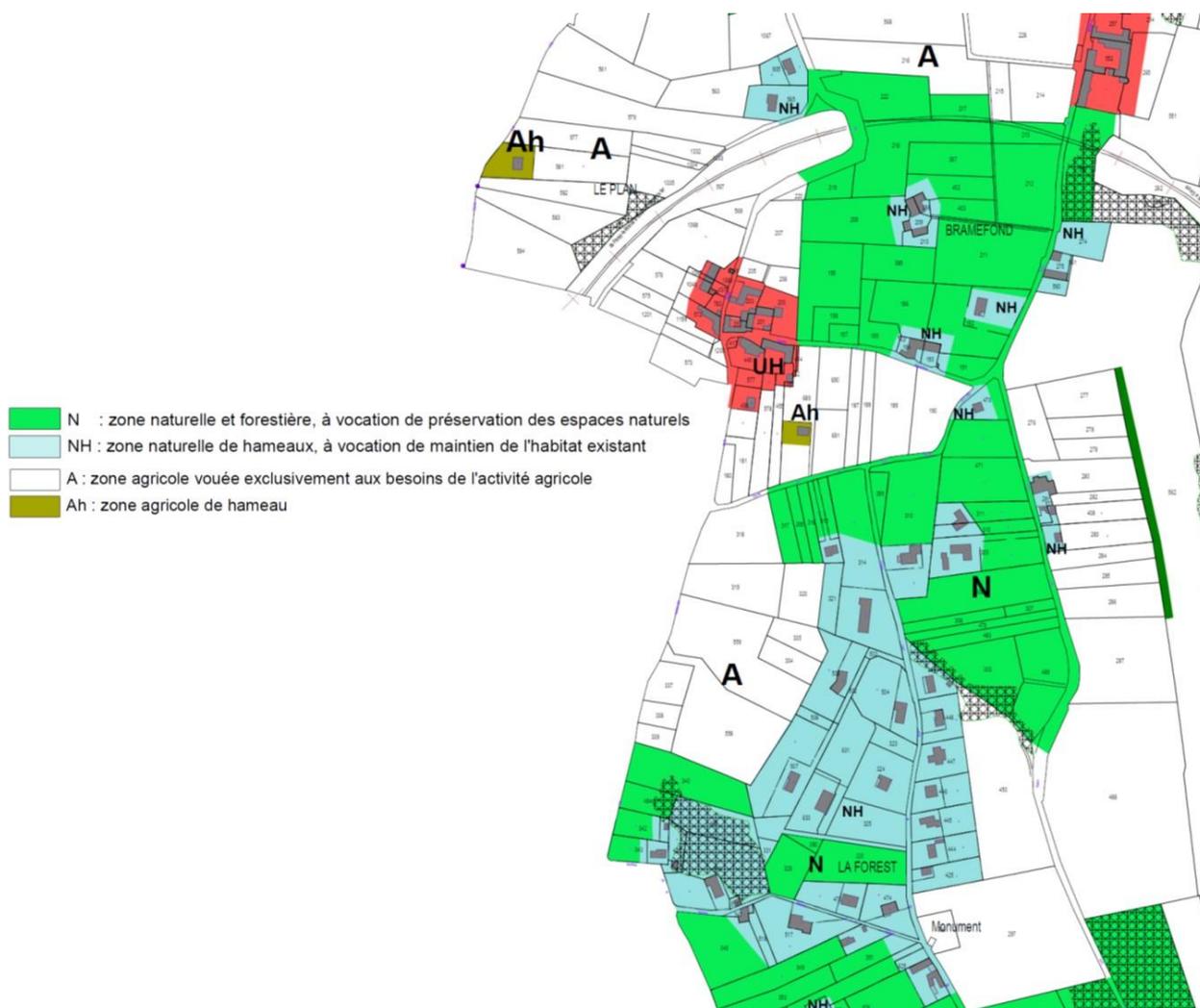
- > **Dispositions du Code de l'Urbanisme au sujet du changement de destination des constructions situées en zone agricole ou naturelle**

**L'article L 151-11 2° du Code de l'Urbanisme prévoit aujourd'hui :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, **le règlement peut désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13 [correspondant aux STECAL], **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des site ».

## IV.2 Situation réglementaire au PLU en vigueur approuvé le 29/09/2013

Le règlement graphique délimite des zones Ah et Nh sur les constructions dispersées dans l'espace agricole ou naturel ne correspondant pas à des constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



Zoom sur le règlement graphique du PLU approuvé le 29/09/2013

**Dans les zones Ah et Nh, les nouvelles constructions ne sont pas admises. Seuls sont admis l'extension limitée des constructions existantes, leur changement de destination, les constructions annexes et piscines liées aux constructions existantes sous conditions.**

Le règlement écrit prévoit dans les zones Ah et Nh :

	<b>Ah</b>	<b>Nh</b>
<b>Caractéristiques de la zone</b>	La zone Ah est une zone agricole de hameau dont la vocation est de contenir l'habitat.	La zone Nh est une zone naturelle de hameau dont la vocation est de maintenir et contenir l'habitat existant, mais qui ne sont pas équipés en assainissement collectif d'eaux usées.
<b>Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction hors piscines et annexes.</li> <li>- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.</li> <li>- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les dépôts de plus de 10 véhicules.</li> <li>- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.</li> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public.</li> <li>- L'exploitation de carrières.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.</li> </ul>	
<b>Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dès lors que la totalité de la surface de plancher volume existant compris est inférieure à 250 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.</li> <li>- Les changements d'usage ou de destination des constructions existantes.</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics pou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les piscines et les bâtiments annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par annexe, si les limites de leurs emprises au sol se situent à moins de 4 mètres des constructions principales existantes.</li> <li>- Les extensions des bâtiments d'activités existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, en plus de l'existant.</li> </ul>	

### IV.3 Modifications à apporter au règlement écrit et justifications

Au regard du nouveau cadre législatif présenté ci-avant, il est nécessaire d'apporter des modifications au règlement graphique, ainsi qu'au règlement écrit :

	Ah et Nh	Modifications à apporter et justifications
<b>Caractéristiques de la zone</b>	<p>La zone Ah est une zone agricole de hameau dont la vocation est de contenir l'habitat.</p> <p>La zone Nh est une zone naturelle de hameau dont la vocation est de maintenir et contenir l'habitat existant, mais qui ne sont pas équipés en assainissement collectif d'eaux usées.</p>	<p>Au regard des articles L 151-12 et L 151-13 du Code de l'Urbanisme, <b>il n'est plus possible de pastiller par des zones Ah et Nh de façon systématique les constructions existantes non liées à l'activité agricole ou forestière dans les zones agricoles ou naturelles.</b></p> <p>→ <b>Suppression au règlement écrit et graphique des zones Ah et Nh.</b></p> <p>Les constructions qui étaient pastillées en Ah se retrouveront en zone A.</p> <p>Les constructions qui étaient pastillées en Nh se retrouveront en zone N (sauf s'il est plus pertinent de les classer en zone A au regard du contexte local, ce qui n'aura pas d'incidence au niveau réglementaire).</p> <p>→ <i>Se reporter au chapitre VI.4 Modifications à apporter au règlement graphique et justifications.</i></p>
<b>Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction hors piscines et annexes.</li> <li>- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.</li> <li>- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les dépôts de plus de 10 véhicules.</li> <li>- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.</li> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public.</li> <li>- L'exploitation de carrières.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.</li> </ul>	<p>Dans la mesure où les zones Ah et Nh sont supprimées, c'est dorénavant l'article 1 des zones agricoles ou naturelles qui s'appliquera.</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter à la marge l'article N1.</b></p> <p>L'article N1 interdit actuellement toute forme d'exhaussement et d'affouillement des sols. Pour tenir compte d'éventuels besoins liés aux extensions des bâtiments d'habitations existants qui seront admises en zone N, il s'agit de bien préciser dans cet article que les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions ou ouvrages autorisés dans la zone sont interdits. Il s'agit également d'ajouter à l'article N1 l'interdiction des parcs d'attractions ouverts au public qui ne figure pas aujourd'hui au règlement écrit.</p>

<p><b>Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p>	<p>- Les extensions de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dès lors que la totalité de la surface de plancher volume existant compris est inférieure à 250 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.</p>	<p>Dans la mesure où les zones Ah et Nh sont supprimées, c'est dorénavant l'article 2 des zones agricoles ou naturelles qui s'appliquera en tenant compte de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A2 et N2 pour admettre sous conditions les extensions <u>uniquement</u> pour des bâtiments d'habitation existants.</b></p> <p>Autoriser de façon générique les extensions pour toute construction en zone A et N n'est plus admis au Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>La règle proposée en complément est la suivante :</b></p> <p>« Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles 6 à 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de présenter une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ».</li> </ul> </li> </ul> <p>Les conditions précisées (clôt et couvert assurés, emprise au sol minimale) visent à éviter tout contournement de la règle qui ne doit être appliquée qu'aux bâtiments existants servant de façon effective d'habitation.</p> <p>De plus, les extensions admises ne doivent pas permettre la création de nouveaux logements, considérant que les espaces agricoles et naturelles n'ont pas vocation à être densifiés.</p>
	<p>- Les changements d'usage ou de destination des constructions existantes.</p>	<p>Au regard de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, <b>il n'est plus possible d'autoriser de façon générique au règlement écrit les changements de destination.</b> Il est dorénavant nécessaire d'identifier au règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>→ <b>Suppression au règlement écrit de l'autorisation générale de changement de destination pour toute construction existante.</b></p>

<b>Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.</li> </ul>	<p>Dans la mesure où les zones Ah et Nh sont supprimées, c'est dorénavant l'article 2 des zones agricoles ou naturelles qui s'appliquera.</p> <p><b>Les articles A2 et N2 autorisent avec les mêmes conditions qu'en zones Ah et Nh les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les piscines et les bâtiments annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par annexe, si les limites de leurs emprises au sol se situent à moins de 4 mètres des constructions principales existantes.</li> </ul>	<p>Au regard de l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme, seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'annexes.</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A2 et N2 pour limiter la construction d'annexes (et de piscines) aux bâtiments d'habitation existants.</b></p> <p>La règle proposée en complément est la suivante :</p> <p>« Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles 6 à 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1. »</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des bâtiments d'activités existants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, en plus de l'existant.</li> </ul>	<p>Conformément à l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme, <b>si un bâtiment d'activités existant doit faire l'objet d'une extension, il doit être dans un STECAL.</b></p> <p>→ <b>Suppression au règlement écrit de l'autorisation générale d'extension des bâtiments d'activités existants.</b></p>

De plus, **le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes admises** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Concernant ces points, dans les zones Ah et Nh, le règlement écrit du PLU en vigueur prévoit des dispositions qu'il s'agit de reprendre dans les zones A et N et éventuellement de compléter ou modifier dans le cadre de la présente modification pour répondre aux dispositions actuelles du Code de l'Urbanisme.

	<b>Ah et Nh</b>	<b>Modifications à apporter et justifications</b>
<b>Zone d'implantation</b>	<p>Les articles Ah 2 et Nh 2 autorisent sous conditions d'implantation les annexes et piscines : les limites de leurs emprises au sol doivent se situer à moins de 4 mètres des constructions principales existantes.</p> <p>De plus, les articles Ah 8 et Nh 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) prévoient que les piscines doivent observer un retrait entre 1 et 4 mètres calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.</p>	<p>Le PLU approuvé le 29/09/2013 définit bien une zone d'implantation pour les constructions annexes et les piscines. Cependant, telle qu'elle est écrite, la règle oblige à implanter une annexe ou une piscine en ne dépassant pas une distance de 4 mètres de la construction principale, ce qui apparaît peu pertinent car très limitant dans l'application, surtout quand il est admis en parallèle une surface de 50 m<sup>2</sup> par annexe. De même, le retrait imposé aux piscines (retrait de 1 à 4 mètres) vis-à-vis de toute construction située sur une même propriété paraît peu opérationnel.</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A8 et N8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) en revoyant à la hausse les distances d'implantation des constructions annexes et piscines aux constructions principales.</b></p> <p><b>La règle proposée en complément est la suivante :</b>  <i>« La distance entre les points les plus proches d'une habitation et d'une construction annexe (y compris la piscine) ne doit pas excéder 20 mètres ».</i></p> <p>Elle vise à assurer le caractère groupé des constructions annexes autour de la construction principale pour réduire notamment leur perception dans le paysage.</p>
	<p>Pour les extensions admises au PLU en vigueur, de fait leur zone d'implantation se trouve dans la continuité des constructions existantes et est encadrée par les articles traitant de l'implantation aux voies et emprises publiques (Ah 6 et Nh 6) et de l'implantation aux limites séparatives (Ah 7 et N h7).</p> <p><b>Articles Ah 6 et Nh 6 :</b> les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin devra être observé.</p>	<p>Concernant la zone d'implantation des extensions des bâtiments d'habitation existants, de fait elles se trouvent en continuité du bâti existant et sont également encadrées par les articles traitant de l'implantation aux voies et emprises publiques et de l'implantation aux limites séparatives.</p> <p>Cependant les règles d'implantation en zone A et N (articles 6 et 7) étant différentes de celles définies en zones Ah et Nh, il est nécessaire de les maintenir, ces dernières étant plus adaptées pour permettre d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité des constructions admises avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A6, N6 et A7 et N7 en reprenant les règles d'implantation aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives définies dans les zones Ah et Nh.</b></p>

	<p><b>Articles A 6 et N 6</b> : retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b>Articles Ah 7 et Nh 7</b> : les constructions, y compris les annexes, pourront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>Article A 7</b> : implantation soit en limite latérale, soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative.</p> <p><b>Article N 7</b> : retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	
<p><b>Conditions de hauteur</b></p>	<p>Les articles Ah 10 et Nh 10 limitent la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage. En limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit.</p> <p>Nota : en zone A, la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres au faîtage.</p> <p>En zone N, les hauteurs sont limitées à 11 mètres au faîtage ou dans une hauteur identique à l'existant.</p>	<p>Conformément à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A 10 et N 10 en reprenant les hauteurs maximales définies aux articles Ah 10 et Nh 10 et en distinguant les conditions de hauteur pour les extensions des bâtiments d'habitation existants de celles pour les constructions annexes autorisées.</b></p> <p><b>La règle proposée en complément est la suivante :</b>  <i>« Habitations admises sous conditions et extensions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la hauteur est limitée :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>soit à 9 mètres au faîtage ;</i></li> <li>o <i>soit à la hauteur du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n°1 ».</i></li> </ul> </li> </ul> <p><i>Annexes liées aux habitations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage ».</i></li> </ul> <p>Les hauteurs maximales définies dans les zones Ah et Nh sont adaptées pour des constructions à usage d'habitation. Plus faibles qu'en zone A et N, il paraît nécessaire de les maintenir afin d'assurer pour les extensions admises leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Cependant, pour tenir compte des habitations existantes dont la hauteur dépasserait la limite fixée (9 mètres au faîtage), et pour permettre une bonne intégration architecturale de leur(s) extension(s), il est proposé d'admettre un deuxième cas de figure : la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n°1.</p> <p>Les annexes étant des constructions secondaires, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, il s'agit d'admettre une hauteur maximale plus faible que pour les extensions des bâtiments d'habitation existants, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>

<p><b>Conditions d'emprise et de densité</b></p>	<p>Les articles Ah 9 et Nh 9 traitant de l'emprise au sol ne sont pas réglementés.</p> <p>Cependant les articles Ah 2 et Nh 2 encadrent les extensions en limitant leur surface de plancher :</p> <p>« Les extensions de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher sont admises dès lors que la totalité de la surface de plancher volume existant compris est inférieure à 250 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ».</p> <p>De plus, ces mêmes articles encadrent la surface des annexes : « les piscines et les bâtiments annexes sont admis, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par annexe ».</p> <p>Nota : les articles A9 et N9 au PLU approuvé le 29/09/2013 sont non réglementés.</p>	<p>Le PLU approuvé le 29/09/2013 ne limite pas l'emprise au sol des extensions et des annexes. Aussi, il est possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de construire autant d'extensions que souhaité dans la limite d'une surface de plancher totale (construction existante et extensions) de 250 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- de construire autant d'annexes que souhaité sans limitation de l'emprise au sol totale de ces dernières, ce qui n'est pas conforme à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul> <p>Il est nécessaire de redéfinir l'encadrement réglementaire des extensions et annexes autorisées selon les attentes fixées à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme en matière de conditions d'emprise et de densité :</p> <p>→ <b>Nécessité de compléter les articles A9 et N9 en limitant l'emprise au sol admise pour les extensions des bâtiments d'habitation existants et pour les constructions annexes.</b></p> <p><b>La règle proposée en complément est la suivante :</b></p> <p>« Extensions de construction à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de l'emprise au sol de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale après travaux d'extension de 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Annexes liées aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et hors piscine) ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> ».</li> </ul> <p>Pour simplifier l'application des règles, il est choisi de ne plus faire référence à la surface de plancher et de se limiter seulement à l'encadrement de l'emprise au sol des constructions.</p> <p>La règle définie pour l'encadrement des extensions vise à permettre une évolutivité des habitations existantes en zone A et N, tout en assurant leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.</p> <p>La limitation de l'emprise au sol totale des constructions annexes et de la superficie du bassin de la piscine vise à assurer le caractère limité de ces dernières dans le paysage des zones agricoles et naturelles afin d'éviter leur multiplication qui peut s'avérer préjudiciable à l'activité agricole ou à la qualité paysagère des sites.</p>
--	--	--

Enfin, concernant les autres dispositions réglementaires, **des ajustements à la marge sont nécessaires ou opportuns du fait de la suppression des zones Ah et Nh :**

- **Redéfinition dans la zone A des règles relatives aux constructions à usage d'habitation admises en zone agricole ainsi que leurs annexes, afin de les mettre en cohérence avec celles définies pour les habitations existantes dans le cadre de la présente modification.**
- **Dans les zones A et N, compléments apportés aux articles traitant :**
  - de la gestion des eaux pluviales (articles A 4 et N 4) ;
  - du stationnement (articles A 12 et N 12).

Dans la mesure où les règles définies aux articles Ah 4 et Nh 4 en matière de gestion des eaux pluviales sont différentes de celles définies dans les zones A et N (et considérant que les zones Ah et Nh concernent en majorité des habitations), **ces règles sont reprises dans les articles A 4 et N 4 en précisant qu'elles s'appliquent aux habitations et à leurs annexes.**

Dans la mesure où les règles définies aux articles Ah 12 et Nh 12 en matière de stationnement sont différentes de celles définies dans les zones A et N (et considérant que les zones Ah et Nh concernent en majorité des habitations), **ces règles sont reprises dans les articles A 12 et N 12 en précisant qu'elles s'appliquent aux habitations.**

- **Dans la zone N, correction d'une erreur matérielle :** le règlement de la zone N interdit à l'article N1 les exploitations agricoles et en même temps les autorise sous conditions à l'article N2. Afin de soutenir une activité en déclin sur le territoire, la commune souhaite corriger cette erreur en décidant d'autoriser les exploitations agricoles en zone naturelle, comme le permet l'article R 151-25 du Code de l'Urbanisme.

> **Considérant les modifications à apporter expliquées ci-dessus, le règlement écrit est complété de la façon suivante pour la zone A :**

	<b>Zone A</b>
<p><b>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d’habitations, ainsi que leurs annexes (y compris piscine), dans la limite des conditions d’implantation, de hauteur, d’emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10), à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu’elles soient liées et nécessaires à l’activité de l’exploitation agricole ;</li> <li>- qu’elles soient intégrées ou contigües aux bâtiments d’exploitations ;</li> <li><del>— que leur superficie mesure moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del></li> </ul> </li> <li><del>— Les constructions à usage d’annexe ou de stationnement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les piscines ne sont pas concernées par cette limite.</del></li> <li><del>— L’extension d’habitations existantes, si elles sont nécessaires à l’exploitation agricoles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si la surface de plancher globale de la construction ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, bâtiment existant compris.</del></li> <li>- Les constructions à usage d’activité complémentaire à l’activité agricole, à condition d’être liée et complémentaire à une exploitation.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’activités agricoles, pastorale, ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d’une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d’eau destinés à l’irrigation, soit nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.</li> <li>- Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l’activité autoroutière.</li> <li>- Dans la limite des conditions d’implantation, de hauteur, d’emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’extension des bâtiments d’habitation existants à la date d’approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de présenter une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que l’extension projetée n’aboutisse pas à la création d’un ou plusieurs logements supplémentaires ;</li> </ul> </li> <li>- la construction d’annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d’habitation existants à la date d’approbation de la modification n°1.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Article A 4 – Desserte par les réseaux</b></p>	<p><b><u>Eaux pluviales</u></b></p> <p>Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d’habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. En cas d’impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux séparatifs.</li> </ul> <p>Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l’imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l’écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.</p> <p>Autres constructions admises en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le raccordement au réseau public est interdit.</li> </ul>

<p><b>Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ;</li> <li>- concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin devra être observé.</li> </ul> <p>Autres constructions admises en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<p><b>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, y compris les annexes, pourront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p>Autres constructions admises en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions devront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.</li> </ul>
<p><b>Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>La distance entre les points les plus proches d'une habitation et d'une construction annexe (y compris la piscine) ne doit pas excéder 20 mètres.</p>
<p><b>Article A 9 – Emprise au Sol</b></p>	<p>Habitations admises en zone A sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Extensions de construction à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de l'emprise au sol de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale après travaux d'extension de 200 m<sup>2</sup> ;</li> </ul> <p>Annexes liées aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et hors piscine) ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Article A 10 – Hauteur maximum des constructions</b></p>	<p>Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>Habitations admises en zone A sous conditions, extensions de construction à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit à 9 mètres au faîtage ;</li> <li>o soit à la hauteur du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la modification n°1.</li> </ul> </li> </ul> <p>Annexes liées aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>En limite séparative, la hauteur des habitations et des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Autres constructions admises en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres au faîtage.</li> </ul>
<p><b>Article A 12 – Stationnement</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.</p> <p>De plus, pour les habitations admises en zone A sous conditions et les extensions de construction à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs ;</li> <li>- il est exigé deux places par logement. Pour les opérations d'aménagement comportant quatre logements ou plus, il devra être prévu en supplément 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.</li> </ul>

> **Considérant les modifications à apporter expliquées ci-dessus, le règlement écrit est complété de la façon suivante pour la zone N :**

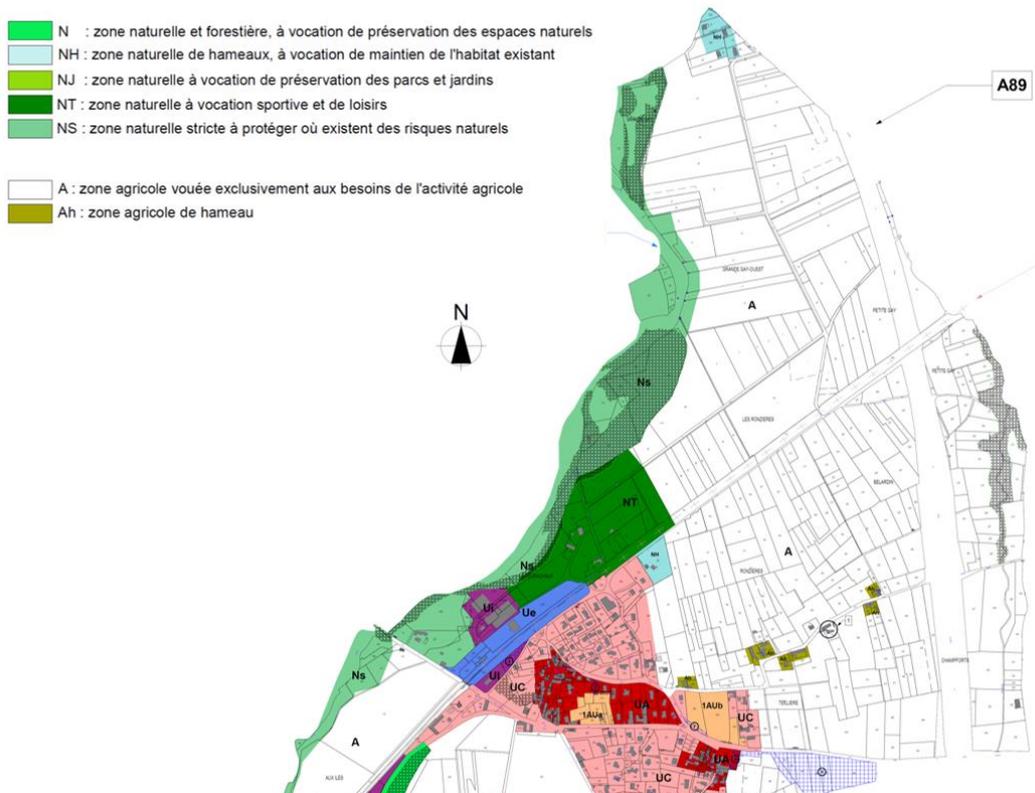
	<b>Zone N</b>
<b>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles à usage :               <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Agricole ;</del></li> <li>- D'entrepôt ;</li> <li>- Artisanal et industriel ;</li> <li>- D'habitation ;</li> <li>- Hôtelier ;</li> <li>- De commerce ;</li> <li>- De bureaux ;</li> <li>- D'équipement collectif ;</li> <li>- De stationnements.</li> </ul> </li> <li>- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement.</li> <li><del>- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute forme d'exhaussement et d'affouillement des sols.</del></li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute forme d'exhaussement et d'affouillement des sols qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.</li> <li>- <u>Les installations et travaux divers suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de véhicules ;</li> <li>- Les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public ;</li> <li>- Les parcs d'attraction ouverts au public.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	<p><u>Sont autorisées sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.</li> <li>- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</li> <li>- Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l'activité autoroutière.</li> <li>- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles N 6 à N 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :         <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de présenter une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;</li> </ul> </li> <li>- la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Extensions de construction à usage d'habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</li> <li>- concernant les piscines, un retrait minimum de 3 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, devra être observé.</li> </ul> <p>Autres constructions admises en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul>

<p><b>Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Extensions de construction à usage d’habitation et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions, y compris les annexes, pourront s’implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- les piscines devront observer un retrait minimum d’un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p>Autres constructions admises en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> </ul>
<p><b>Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p>La distance entre les points les plus proches d’une habitation et d’une construction annexe (y compris la piscine) ne doit pas excéder 20 mètres.</p>
<p><b>Article N 9 – Emprise au Sol</b></p>	<p>Extensions de construction à usage d’habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surface de l’emprise au sol de l’extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) ne doit pas excéder 50 % de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation de la modification n°1 du PLU, dans la limite d’une emprise au sol totale après travaux d’extension de 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Annexes liées aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d’approbation de la modification n°1 du PLU, et hors piscine) ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p><b>Article N 10 – Hauteur maximum des constructions</b></p>	<p>Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>Extensions de construction à usage d’habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit à 9 mètres au faîtage ;</li> <li>o soit à la hauteur du bâtiment d’habitation existant à la date d’approbation de la modification n°1.</li> </ul> </li> </ul> <p>Annexes liées aux habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>En limite séparative, la hauteur des habitations et des annexes est limitée à 3 mètres à l’égout du toit.</p> <p>Autres constructions admises en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les hauteurs sont limitées à 11 mètres au faîtage ou dans une hauteur identique à l’existant. Cette règle ne s’applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, à condition qu’elles soient compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>
<p><b>Article N 12 – Stationnement</b></p>	<p><del>Habitations:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</li> <li>- pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l’imperméabilisation des sols ;</li> <li>- il est exigé deux places par logement. Pour les opérations <del>de construction ou</del> d’aménagement comportant quatre logements ou plus, il devra être prévu en supplément 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.</li> </ul>

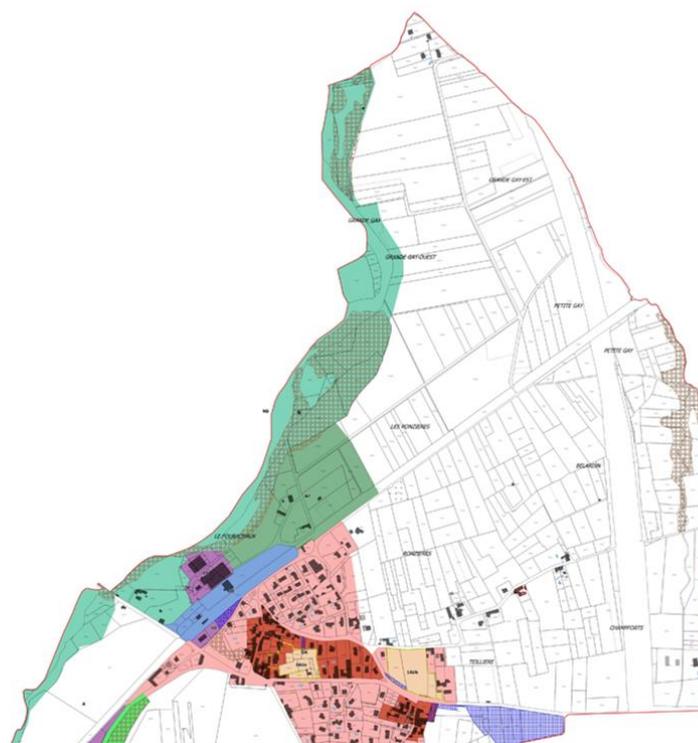
## IV.4 Modifications à apporter au règlement graphique et justifications

Au regard des articles L 151-12 et L 151-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est plus possible de pastiller par des zones Ah et Nh de façon systématique les constructions existantes non liées à l'activité agricole ou forestière dans les zones agricoles ou naturelles.

Aussi, il est nécessaire de supprimer au règlement graphique les zones Ah et Nh.

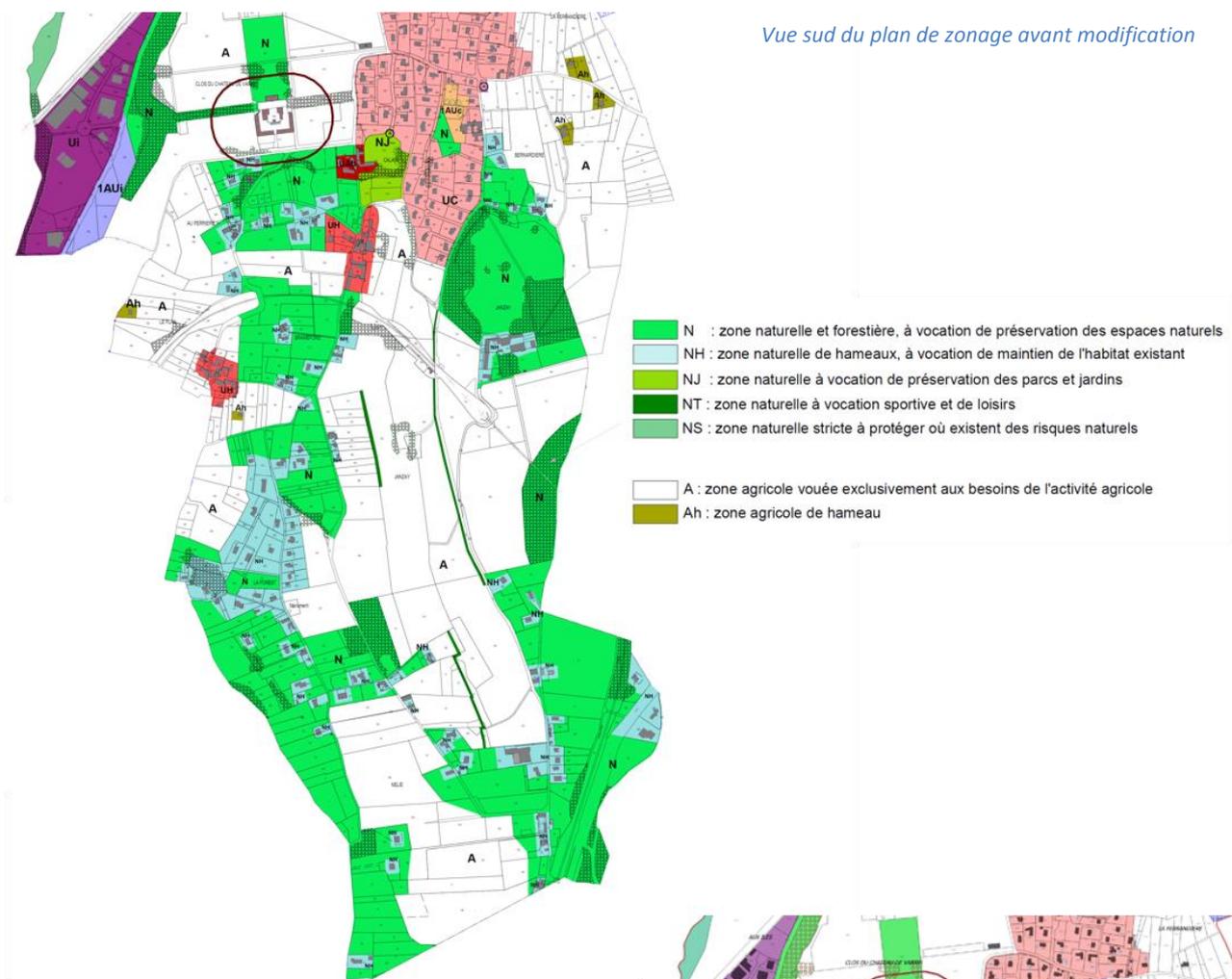


Vue nord du plan de zonage avant modification

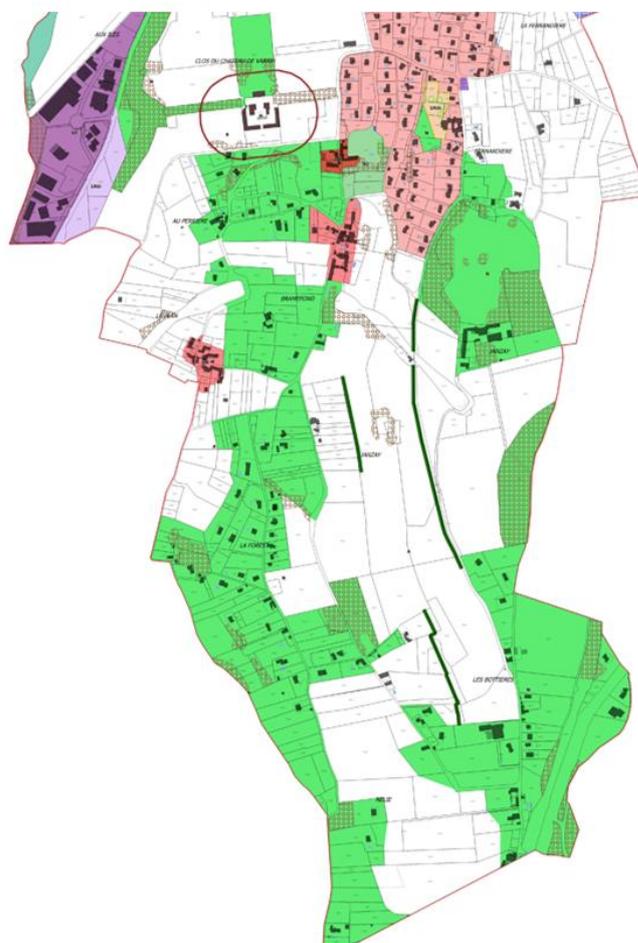


Vue nord du plan de zonage après modification

Vue sud du plan de zonage avant modification



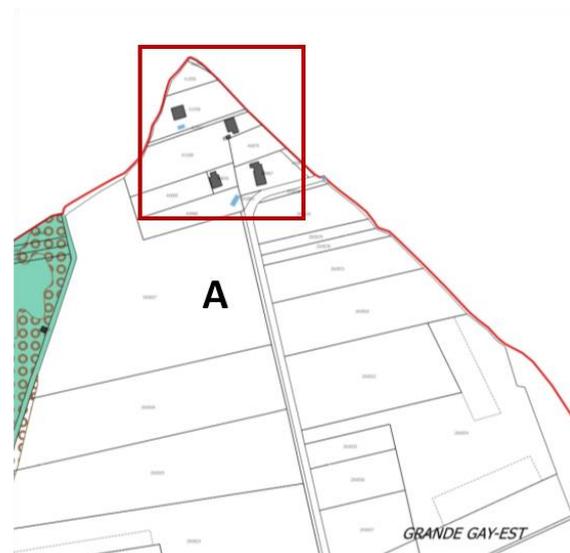
Vue sud du plan de zonage après modification



Toutes les constructions qui étaient pastillées en Ah se retrouvent classées en zone A.  
 Dans leur grande majorité, les constructions qui étaient pastillées en Nh se retrouvent classées en zone N.  
 Dans quelques cas, il apparaît plus pertinent de les classer en zone A. Il s'agit notamment des cas où au PLU en vigueur une habitation est classée en Nh et son jardin est classé en A. Cela n'a pas d'incidence réglementaire, les règles étant les mêmes dans les zones A et N pour ces constructions.



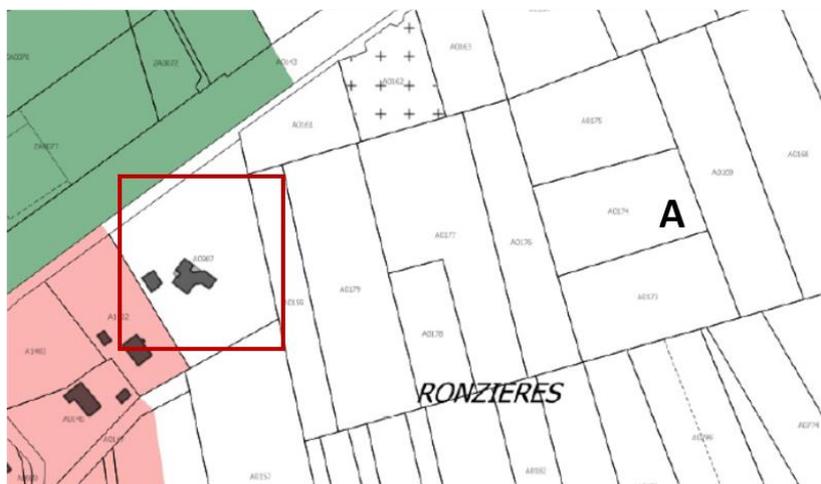
Avant modification



Après modification



Avant modification



Après modification

**Zoom sur les secteurs classés en Nh au PLU approuvé le 10/09/2013 qui passent en zone A suite à la modification n°1**



## V – INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la commune de Marcilly d'Azergues n'est concernée par aucun périmètre inventorié pour un intérêt environnemental (ZNIEFF, site Natura 2000, Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux, Espace Naturel Sensible...).

Les modifications engagées dans la modification n°1 du PLU de Marcilly d'Azergues, au regard de leur caractère mineur, n'ont pas d'impact sur l'environnement.

En effet, avant modification, le PLU autorise :

- l'extension limitée des constructions existantes dans les espaces agricoles et naturels ;
- le changement de destination des constructions existantes dans les espaces agricoles et naturels ;
- n'admet pas de nouvelles constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou à des équipements collectifs et à des services publics, ainsi que les constructions annexes et piscine liées aux constructions existantes sous certaines conditions.

La modification n°1 ne porte que sur la réécriture de l'encadrement réglementaire :

- des extensions admises en zone A et N ;
- des constructions annexes admises en zone A et N.

De plus, le changement de destination des constructions existantes dans les espaces agricoles et naturels n'est plus admis de façon générique, ce qui renforce le contrôle de l'évolution du bâti existant dans ces espaces et des incidences possibles des nouvelles destinations tant sur l'activité agricole que sur la qualité paysagère des sites. Dorénavant en cas de projet de changement de destination d'une construction en zone A et N, deux conditions sont nécessaires :

- que la construction concernée par le projet soit identifiée au plan de zonage du PLU ;
- obtenir l'avis conforme de la CDPENAF.