

COMMUNE DE POËT-CELARD

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

Pièce n°1 :

Exposé des motifs et notice de présentation

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 31 juillet 2009*

Juillet 2019

Commune de Poët-Célard
Le Village
26 460 Poët-Célard
Tél : 04 75 53 37 47
mairielepoetcelard@wanadoo.fr

Communauté de Communes du Val
de Drôme en Biovallée
Ecosite du Val de Drôme
96 ronde des Alisiers
26 400 EURRE
Tel. 04 75 25 43 82



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	8
1.1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	9
1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE	11
2. EXPOSÉ DES MOTIFS.....	15
2.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE REGLEMENTAIRE	15
2.2 ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS	18
3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	23
3.1 LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	23
3.2 LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	25
4. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	27

INTRODUCTION

■ Historique de la planification à Le Poët-Célard

La commune de Poët-Célard dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 juillet 2009 qui a été modifié par :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2016

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 mai 2017, la Communauté de Communes du Val de Drôme est devenue compétente en matière de document d'urbanisme.

Une procédure de modification n°2 du PLU a été engagée par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme.

■ Objet de la présente modification du PLU

La modification porte sur l'évolution du règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) suite à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », et à la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi « Macron » qui permettent d'admettre les extensions et les annexes aux habitations existantes situées en zone A et N.

■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme

Ecosite du Val de Drôme, 96 ronde des Alisiers, 26 400 EURRE

Tel. 04 75 25 43 82

■ Procédure de modification du PLU

La procédure de « modification » définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, est utilisée, dans la mesure où les évolutions envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le projet de modification sera 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 car il pourrait avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

■ Étapes de la procédure de modification du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

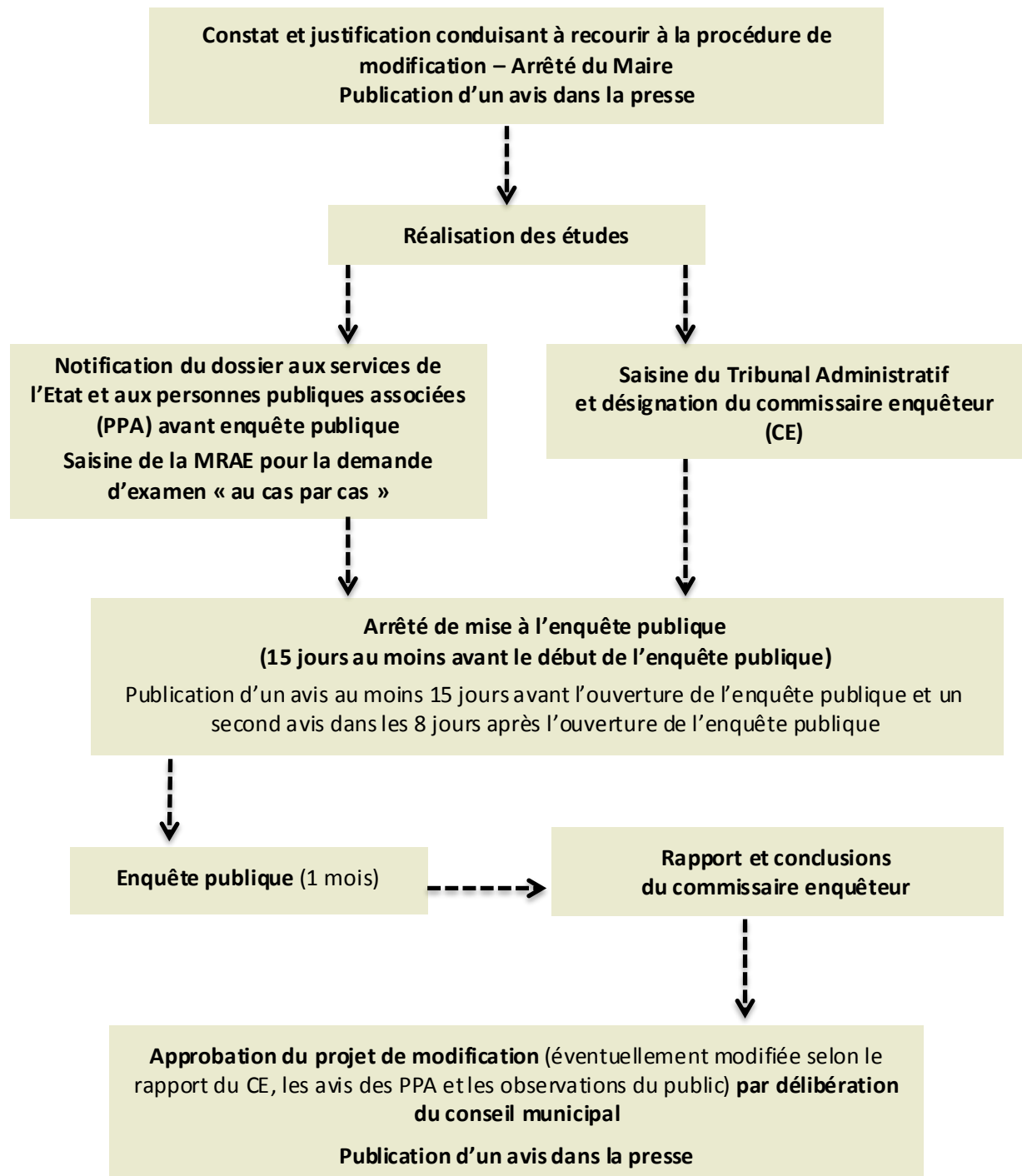
- Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Poët-Célard. **Un avis est publié dans la presse.**
- Rédaction d'une notice de présentation du projet exposant les motifs et préparation des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme modifié
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Leurs observations sont versées à l'enquête publique.
- Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAE)
- Organisation de l'enquête publique.

Le président soumet à enquête publique le projet de modification du PLU par un **arrêté** qui précise l'objet de la modification, le nom du Commissaire Enquêteur désigné par le tribunal administratif, les dates et lieu de l'enquête.

L'enquête publique a une durée minimum de 30 jours consécutifs. Après la clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai d'un mois.

- Le projet de modification du PLU peut alors faire l'objet de rectifications et d'ajustements pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le conseil communautaire en l'état ou être abandonné
- Délibération d'approbation du Conseil Communautaire qui marque l'achèvement de la procédure
- Transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification du PLU qui lui est annexé, au Préfet en vue du contrôle de légalité
- Mesures de publicité

■ Schéma de la procédure de modification



■ Mention des textes qui régissent la procédure de modification

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...). »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal (...) qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée (...) par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) 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 (...). »*

Article L.153-41 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. Le projet est également notifié aux Maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (...), est approuvé par délibération (...) du conseil municipal. »

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26. »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

La commune de Poët-Célard fait partie du syndicat mixte de la Vallée de la Drôme en charge du **Schéma de Cohérence Territoriale** portant sur 2 communautés de communes, 45 communes (45 367 habitants en 2015).

Le Conseil Syndical a prescrit le 15 mars 2017 l'élaboration du SCoT et fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Le diagnostic du territoire a été validé fin 2018 et l'élaboration du PADD est en cours.



Périmètre du Syndicat Mixte de la Vallée de la Drôme

La commune de Poët-Célard est concernée :

- par des inventaires et des zonages nature ou paysage :

- Une Zone Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 : « Le bois de vache »
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2 : « Ensemble fonctionnel du Roubion »
- Deux zones humides : « Prairie humide sous le bois de vache » et « Lit du Roubion dans massif collinaire entre Bourdeaux et Francillon »

- et par un monument historique classé depuis le 11 mars 2003 : le Château de Saint - André.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Appellation d'Origine Protégée (AOP), **Picodon**, est présente sur le territoire communal ainsi que de nombreuses Indications géographiques protégées (IGP).

1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1.2.1 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Poët-Célard présente 4 orientations générales :

- **favoriser l'accueil de nouvelle population par l'accroissement raisonné d'une offre foncière et renforcer les quartiers d'urbanisation existants**
- **protéger les espaces naturels et conserver l'identité paysagère**
- **préserver l'activité agricole**
- **améliorer l'accueil touristique**

Concernant l'orientation n°1 portant sur l'accueil de population nouvelle, le PADD démontre le rôle de l'habitat diffus dans l'offre de logement possible pour les familles.

« L'ensemble de la commune est ponctué par un habitat diffus, abritant soit une exploitation agricole (maison et dépendances) soit des familles totalement éloignées du monde de l'agriculture. Ce patrimoine nouvellement investi, à la destination changée ou non, couplé aux habitations érigées avant toutes réglementations (POS) et aux bâtiments d'exploitations inutilisés de nos jours, constitue une partie importante du bâti destiné à l'habitat. Ce patrimoine, intégré, doit s'orienter sur le logement et doit être modulable. L'orientation sur cette nouvelle affectation est une donnée privilégiée du PLU, l'agrandissement mesuré de ces bâtiments existants, leur amélioration, est à prendre en compte pour l'accueil d'une nouvelle population et dans le cadre de l'adaptation naturelle d'un habitat familial aujourd'hui modulable et naturellement transmissible. L'évolutivité de ce bâti est donc le troisième pilier de l'équilibre territorial en matière d'accueil de nouveaux habitants et de non prolifération d'un mitage largement et valablement contesté.

Un recensement des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial a été effectué (article L 123-3-1 du code de l'urbanisme) : un changement de destination est autorisé dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Concernant les espaces naturels et le paysage (orientation n°2), le PADD souhaite principalement *protéger les terres agricoles avec un règlement visant à prévenir tout risque de mitage, renforcer la protection des boisements, et préserver les vues.*

Concernant l'orientation n°3 relative à la préservation de l'activité agricole, le PADD indique que *l'économie agricole domine largement les occupations du territoire et que cette activité produit et maintient la qualité du paysage.* A ce titre, le PLU doit donc d'être attentif à la préservation du territoire sur lequel cette économie prospère.

Concernant l'orientation n°4 sur le tourisme, le PADD vise essentiellement l'activité de camping.

1.2.2 Traduction du PADD dans le règlement graphique

Les justifications retenues pour la délimitation des zones agricoles et naturelles et les règles applicables aux zones A et N lors de l'élaboration du PLU, sont issues du rapport de présentation du PLU de 2009.

Les zones agricoles (A) ont été délimitées selon des limites naturelles et physiques et ont fait l'objet d'un repérage précis de l'utilisation des sols par les agriculteurs de la commune. Certaines parcelles agricoles inexploitable ont été reclassées en zone N. D'autres inexploitées à l'heure actuelle sont maintenues en zone agricole compte tenu de leur potentiel agronomique.

De plus, Il existe sur un patrimoine rural et agricole, souvent inadapté à la mécanisation de l'agriculture qui constitue un potentiel de développement de logements sans occasionner de mitage ou de consommation foncière nouvelle (présence de friches agricoles et question de leur devenir).

En zone agricole, Il a donc été effectué un **repérage des bâtiments agricoles** qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourront faire l'objet d'un changement de destination et d'un aménagement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le repérage a été l'occasion de vérifier que cette autorisation de changement de destination ne viendrait pas entraver le travail de l'agriculteur et créer des difficultés pour l'activité agricole pratiquée.

9 bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage avec une « étoile » et un numéro a été attribué renvoyant à des fiches présentées dans le rapport de présentation du PLU.



Dans la zone naturelle (N), les choix communaux liés à la préservation de l'identité et du patrimoine paysager de la commune se traduisent au zonage par la préservation d'espaces boisés et ZNIEFF :

- du bois quartier Notre Dame particulièrement perçu depuis la RD 328 et la RD 328b
- du grand bois quartier Saint André, répertorié parmi les ZNIEFF
- le bois près de Lombard et Peureux, en forte pente
- plusieurs bois qui présentent soit une grande valeur du fait de la qualité des arbres (superbes chênes au Colombier et aux Bertrand), soit un rôle important dans le paysage (vers le village et quartier des routes)

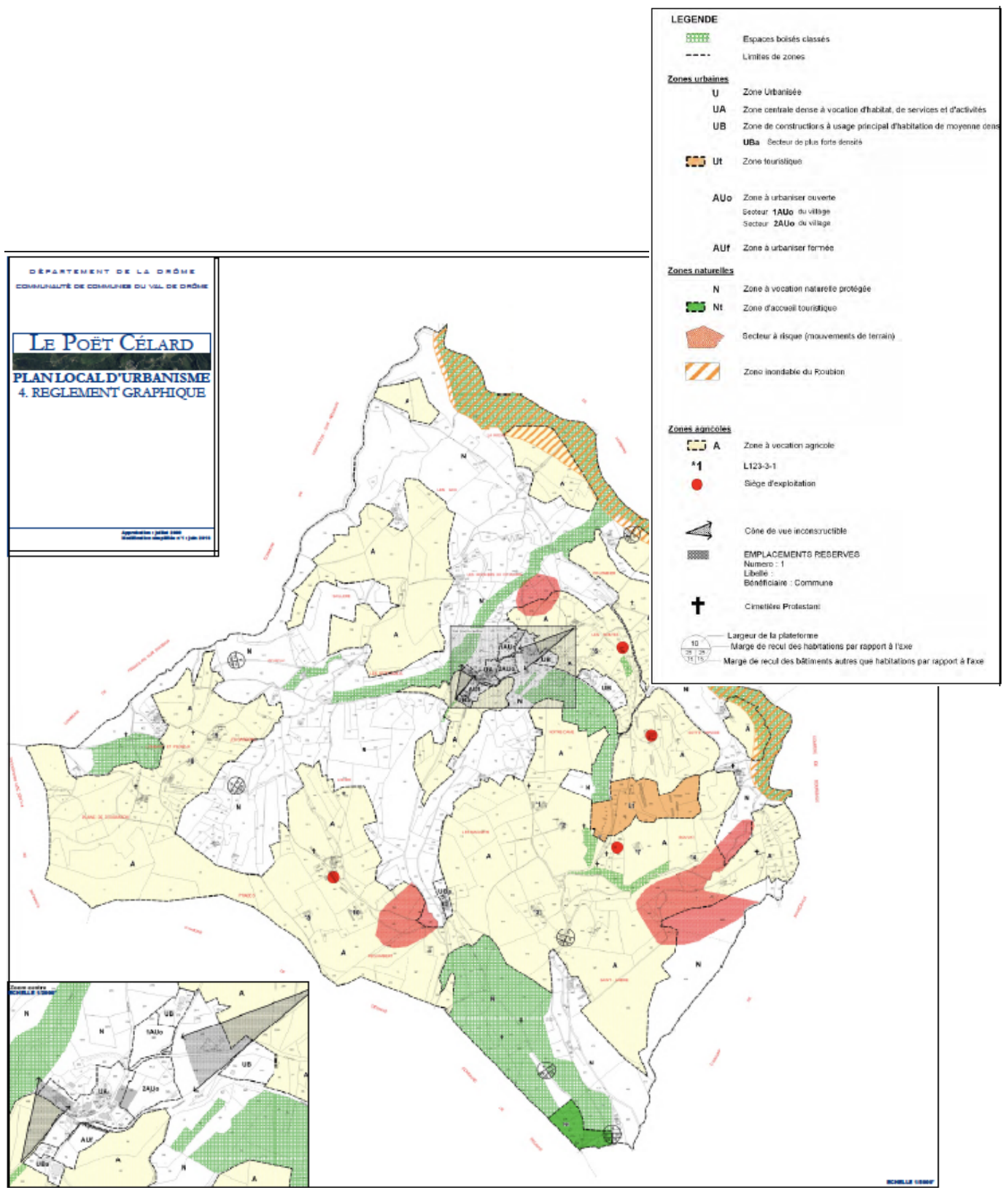
En zone naturelle, aucun bâtiment n'a été identifié au titre des changements de destination. De l'habitat diffus est présent ; il s'agit souvent d'habitations.

Un secteur Nt a été délimité pour autoriser des équipements nécessaires à l'accueil touristique.

Dans ces zones, des prescriptions liées à la présence de risques ou à la protection du paysage, ont été reportées sur le plan de zonage :

- des secteurs à risques (mouvement de terrain)
- la zone inondable du Roubion
- des cônes de vue inconstructible.

Extrait du plan de zonage en vigueur



1.2.3 Traduction du PADD dans le règlement écrit

Dans la zone A, l'article 2 du règlement autorise :

- les constructions à usage d'habitation limitées à 250 m² de SHON, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments existants sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent ou, s'il s'agit d'élevage, permettant l'épandage sur les autres cultures.
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...), non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère et les lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- les aménagements des constructions existantes avec ou sans changement de destination des bâtiments désignés par l'indice * sur le document graphique du règlement, conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Dans la zone N, l'article 2 du règlement autorise :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux de communication sous réserve que leur implantation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les annexes de constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m², que leur hauteur n'excède pas un niveau et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
- Les aménagements et les changements de destination des constructions existantes dans la zone sous réserve des capacités en équipement de la zone, à destination d'habitat.
- Pour les constructions traditionnelles à usage d'habitation (hors système préfabriqué et hangar à ossatures métalliques) existantes, sont autorisées les extensions successives à condition de ne pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de surface de plancher hors œuvre net. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.

L'article 8 des zones A et N indique que « Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. »

L'article 10 de la zone A prévoit que « La hauteur au faîtage des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 7 mètres. »

L'article 10 de la zone N prévoit que « La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée. »

2. EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

Depuis l'approbation du PLU de la commune le 31 juillet 2009, des évolutions législatives permettent de reconsidérer la question de la gestion des habitations existantes dans les zones naturelles et agricoles.

Il s'agit notamment de :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » qui rend exceptionnel le zonage par « pastillage » (correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et permet, sans repérage particulier, d'autoriser uniquement les travaux d'adaptation ou de réfection de l'existant pour les habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles non liées à une exploitation agricole ou forestières. L'objectif de la loi est de limiter le mitage des terrains, la forte consommation d'espace et d'encourager la densification des espaces déjà urbanisés.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi « LAAAF ») d'octobre 2014, qui a assoupli ce dispositif en généralisant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones A ou N, dans le respect de certaines conditions notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » du 06 août 2015, a étendu cette disposition, rendant possible sous conditions la construction d'annexes à l'habitation (une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant).
- La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » complète l'article L151-11. Le règlement peut désormais autoriser expressément les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

Il est donc désormais possible d'envisager dans le règlement du PLU de la commune de Poët-Célard, des dispositions réglementaires permettant l'extension des constructions d'habitation existantes en zone naturelle et agricole et la construction d'annexes sous certaines conditions.

La modification a donc pour objectif de modifier le règlement des zones A et N du PLU en vigueur dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, pour permettre sous conditions l'évolution des habitations existantes au sein des zones agricoles et naturelles.

La modification fixera les conditions nécessaires tel que la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

2.1.1 Principe général

Les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme, sont des zones où la constructibilité doit rester très limitée.

En zone agricole et naturelle, peuvent être autorisées :

- **en zone A** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-23) ;
- **en zone N** : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime (art. R151-25) ;
- **en zones A et N** (art. L151-11) :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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;
 - et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Peut également être autorisée dans les zones A et N **à titre exceptionnel et sous conditions**, la délimitation de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), dans lesquels peuvent être autorisés selon l'art. L151-13 :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement doit préciser 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.

Le règlement doit fixer 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 CDPENAF.

En dehors des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL), le règlement peut sous conditions :

- Désigner 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. L151-11) ;

- Autoriser l'extension ou la construction d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants en zone A et N, 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 CDPENAF (art. L151-12).

2.1.2 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la Drôme (CDPENAF)

Créée par la loi MAP du 27 juillet 2010 sous le nom de Commission Départementale de la Consommation des espaces agricoles (CDCEA), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) **doit obligatoirement être consultée pour avis au titre de la rédaction de règles permettant la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles et forestières (avis simple).**

Afin d'éviter de trop longs débats sur les dispositions du règlement des zones A et N, la CDPENAF de la Drôme propose aux communes un **règlement « type »**.

Ce règlement autorise, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

Les définitions sont précisées :

Annexe : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

2.2 ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

La présente modification s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme.

La modification souhaite donc introduire dans le règlement des zones A et N du PLU, la possibilité d'étendre les habitations existantes et d'édifier des annexes conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), **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. »

2.2.1 L'extension des « bâtiments d'habitation existants »

■ La notion de bâtiments d'habitation existants

Il s'agit tout d'abord de définir les conditions relatives à la notion de « **bâtiments d'habitation existants** » concernés par la modification.

Le code de l'urbanisme indique qu'il doit s'agir de bâtiment et non de construction. La notion de « bâtiment » s'entend d'une construction « close et couverte » (arrêt du CE, 20 mars 2013, n°350209).

Le bâtiment doit être existant : une construction est considérée comme existante d'une part, si elle est reconnue comme légalement construite et d'autre part, si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc pas être considérée comme une construction existante.

Les bâtiments existants doivent être destinés à de l'habitat à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et non à une autre destination. Afin d'éviter la transformation en logement, de bâti léger, de cabanon, de garage..., le bâtiment existant devra présenter une surface de plancher initiale supérieure à 40 m². Il peut être considéré que ce seuil de 40 m², déclencheur pour la réalisation d'une extension, correspond à la superficie de plancher minimum qui caractérise l'espace habitable pour un logement.

■ La notion d'extension

De plus, comme le précise l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il peut être **autorisées les extensions** et non les nouvelles constructions.

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

L'extension consiste donc en un agrandissement de la construction existante aux dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation

ou agrandissement) ; elle doit être mesurée et présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, et demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal.

C'est pourquoi, la modification propose d'autoriser « l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite maximum de 33 % de leur surface totale initiale ».

Au regard de la jurisprudence, toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de mesurée.

La nouvelle règle limitera aussi l'évolution du bâtiment d'habitation principal à une seule extension pour éviter toutes extensions successives difficiles à encadrer. Ces possibilités d'agrandissement sont adaptées aux besoins inhérents à l'évolution des ménages pour réaliser une pièce de plus sans créer de nouveaux logements. Cette nouvelle règle empêche aussi une consommation excessive d'espace agricole ou naturel grâce à la compacité du bâti qu'elle impose.

La modification limite aussi la surface totale de la construction après travaux à 250 m² de surface totale (qui correspond à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). Cette limite de 250 m² est cohérente avec les dispositions du PLU en vigueur qui en zone agricole autorisent les habitations nécessaires à l'exploitation agricole jusqu'à 250 m² de SHON. La « SHON » supprimée en 2011, sera remplacée par la « surface de plancher ».

L'ensemble de ces dispositions va donc permettre de faire évoluer les habitations présentes en zone A et N tout en maîtrisant la consommation d'espace en limitant l'étalement des constructions et l'imperméabilisation des sols conformément aux lois en vigueur et aux orientations du PADD concernant le maintien du potentiel agricole et naturel.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les bâtiments existants à destination d'habitation à la date d'approbation du plan local d'urbanisme sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale, il peut être autorisé :

- Une extension à usage d'habitation dès lors que l'extension n'excède pas 33 % de la surface totale initiale et à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m². Cette extension doit être réalisée en une seule fois.

2.2.2 Les annexes et les piscines (zone d'implantation, emprise et densité)

En cohérence avec le règlement du PLU de la zone naturelle en vigueur, la modification propose d'autoriser dans les zones A et N pour les bâtiments d'habitation existants, la réalisation d'une seule annexe de 30 m² maximum.

Cette annexe ne sera pas obligatoirement contiguë au bâtiment d'habitation principal comme le prévoit l'article 8 du règlement en vigueur mais devra être édifiée dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation principale (voir justification paragraphe suivant).

En d'autres termes, s'il existe déjà une piscine ou une annexe à la date d'approbation du PLU, il ne pourra y en avoir une deuxième sur une même unité foncière.

Le règlement limitera aussi la superficie du bassin de la piscine à 50 m² dans une volonté de limiter la consommation d'eau et d'espace.

Afin d'encadrer la localisation de l'annexe ou de la piscine, une zone d'implantation de 20 mètres maximum est définie autour du bâtiment principal d'habitation. Cette règle sera écrite mais n'aura pas de transposition graphique.

Cette zone d'implantation correspond aux abords immédiats du bâtiment souvent considérés comme un espace déjà artificialisé autour de la maison (aire de stationnement, voie d'accès, parking, jardin).

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il peut être autorisé :

- Une seule construction à usage d'annexe sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une seule piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

2.2.3 Les conditions de hauteur

Afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'encadrer l'évolution des habitations existantes en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le choix est fait de ne pas favoriser des hauteurs trop importantes qui seraient de nature à renforcer la perception du bâti.

La hauteur au faîtage des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres et celle de l'annexe à 5 mètres. Ces règles de hauteur permettent à la majorité des habitations d'évoluer en harmonie avec la typologie des bâtiments existants et restent cohérentes avec les règles imposées dans le PLU en vigueur dans les zones A et N.

Il est donc proposé de modifier le règlement des zones A et N du PLU de la manière suivante :

> L'article 10 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante est limitée à 7 mètres. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

2.2.4 Le changement de destination

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet de :

« Désigner 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, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Si dans la zone agricole du PLU de Poët Célard, un repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé, dans la zone naturelle, ce n'est pas le cas.

Or le règlement écrit de la zone N autorise les changements de destination des constructions existantes dans la zone sous réserve des capacités en équipement de la zone, à destination d'habitat.

Cette contradiction sera levée par la présente modification en supprimant la disposition du règlement écrit devenue illégale. Cette modification permet de clarifier la disposition et éviter toute incohérence.

3. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

La modification n°2 ne porte que sur le règlement écrit des zones agricoles et naturelles. Les autres pièces restent inchangées.

Les modifications apportées figurent **en rouge** ; les éléments supprimés sont **barrés**.

3.1 LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

■ **Extrait des articles A2, A8 et A10 avant modification :**

Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation limitées à 250 m² de SHON, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments existants sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dument justifié,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; l'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (10ha pondérés) sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural,
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent ou, s'il s'agit d'élevage, permettant l'épandage sur les autres cultures.
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...), non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère et les lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- En **zone A**, les aménagements des constructions existantes avec ou sans changement de destination **des bâtiments désignés par l'indice *** sur le document graphique du règlement, conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, sont autorisées.

Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article A10 HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 m à l'égout de toiture (ouvrages techniques tels que les silos, cheminées et autres superstructures mineures exclues).

■ **Extrait des articles A2 et A10 après modification :**

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone A :

- les constructions à usage d'habitation limitées à 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments existants sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dument justifié.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent ou, s'il s'agit d'élevage, permettant l'épandage sur les autres cultures.
- les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...), non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère et les lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- les aménagements des constructions existantes avec ou sans changement de destination des bâtiments désignés par l'indice* sur le document graphique du règlement, conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale. L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale (la surface totale s'entend comme la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). La surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m². Cette extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les constructions à usage d'annexe (1 seule) sur une même unité foncière du bâtiment d'habitation principal à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine (1 seule) à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Non réglementé~~

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 7 mètres. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 10 m à l'égout de toiture (ouvrages techniques tels que les silos, cheminées et autres superstructures mineures exclues).

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

3.2 LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

■ Extrait des articles N2, N8 et N10 avant modification :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont admises dans toute la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux de communication sous réserve que leur implantation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les annexes de constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m², que leur hauteur n'excède pas un niveau et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
- Les aménagements et les changements de destination des constructions existantes dans la zone sous réserve des capacités en équipement de la zone, à destination d'habitat..
- Pour les constructions traditionnelles à usage d'habitation (hors système préfabriqué et hangar à ossatures métalliques) existantes, sont autorisées les extensions successives à condition de ne pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de surface de plancher hors œuvre net. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.60 mètres.

■ Extrait des articles N2, N8 et N10 après modification :

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont admises dans toute la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux de communication sous réserve que leur implantation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les aménagements ~~dans le volume existant et les changements de destination~~ des constructions existantes dans la zone sous réserve des capacités en équipement de la zone, ~~à destination d'habitat.~~
- ~~— Pour les constructions traditionnelles à usage d'habitation (hors système préfabriqué et hangar à ossatures métalliques) existantes, sont autorisées les extensions successives à condition de ne pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de surface de plancher hors œuvre net. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.~~
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher minimale de 40 m² et une existence légale. L'extension ne doit pas excéder 33 % de la surface totale initiale (la surface totale s'entend comme la surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules). La surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m². Cette extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les annexes de constructions existantes à usage d'habitation (1 seule), sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m², que leur hauteur n'excède pas un niveau et qu'elles soient implantées ~~à proximité des bâtiments existants dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.~~
- Une piscine (1 seule) à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Non règlementé.~~

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée. ~~En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.~~

~~La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.~~

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.60 mètres.

4. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'introduction de la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes non liées à une exploitation et des annexes à l'habitation dans les zones agricoles et naturelles, s'inscrit dans la mise en œuvre des dispositions législatives nationales de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les nouvelles dispositions introduites visent uniquement à adapter le bâti résidentiel existant aux besoins des pétitionnaires, sans création de nouveaux logements (extension limitée et construction d'annexes à l'habitation uniquement).

Les évolutions induites par la modification en **termes de consommation d'espace** seront peu significatives sur les espaces agricoles et naturels.

En effet, d'une part :

- l'extension se réalisera obligatoirement dans le prolongement du bâtiment existant (sur des espaces souvent déjà artificialisés)
- une partie de ces extensions pourra se réaliser sans consommation foncière (surélévation)
- l'évolution induite aura un impact très faible en termes de surface de plancher ou d'emprise au sol :
 - o pour les extensions, leur surface est limitée à 33% de la surface totale initiale de l'habitation et au maximum à 250 m²
 - o pour les annexes et les piscines, la surface est limitée respectivement à 30 m² et 50 m²
- la zone d'implantation de 20 mètres autour de l'habitation principale exigée pour les annexes et les piscines, correspond souvent à une réalité de l'occupation sur les parcelles. Ces abords sont souvent déjà artificialisés. La probabilité de toucher à des espaces naturels ou agricoles, est quasiment nulle.

D'autre part, plusieurs facteurs de probabilité de non réalisation de projet sont à prendre en compte. On peut estimer qu'une proportion assez faible de projet va pouvoir se réaliser à l'échelle de temps du PLU, notamment dans une commune où la pression foncière est faible :

- en effet, les projets d'extensions ou de constructions d'annexes, de piscines, sont liés à des besoins suite à des événements familiaux, aux capacités financières des ménages, à l'utilisation des droits à bâtir (1 seule annexe de 30 m² au maximum, 1 seule extension limitée...), aux impossibilités techniques...,
- un certain nombre de bâtiments d'habitation ne pourront pas faire d'extension car ils ne disposent pas d'une unité foncière propre (bâti mitoyen par exemple)
- plusieurs bâtiments d'habitation en zone A et N disposent déjà d'une annexe et / ou d'une piscine, et la modification n'en autorise qu'une seule
- certains bâtiments n'atteignent pas le seuil requis de 40 m² et ne pourront donc prétendre à une extension (peu nombreux)
- de nombreuses habitations (souvent des anciennes fermes) situées en zone A et N, atteignent déjà une surface de 250 m². Il s'agit souvent de grosses bâtisses constituées de plusieurs volumes imbriqués les uns avec les autres. L'analyse visuelle du plan de zonage recense de l'ordre d'une cinquantaine d'habitations en zones A ou N. Parmi elles, une dizaine d'habitations serait en dessous de 250 m² d'emprise au sol (calcul de la surface sur la base du plan cadastral). Néanmoins, compte tenu du nombre important de constructions édifiées dans les zones A et N, la modification est susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de construction

résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan dans les zones A et N, justifiant de la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique)

En termes de paysage, plusieurs dispositions permettent d'assurer un impact limité sur la qualité paysagère de la commune :

- les hauteurs ne peuvent dépasser 7 mètres pour les extensions des bâtiments existants et 5 mètres pour les annexes.
- chaque projet demeure encadré par l'article 11 du PLU
- la création d'une zone tampon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation permet de regrouper annexe et piscine sur des espaces proches de l'habitation évitant la sensation de mitage et permettant de maintenir les espaces de respiration entre les habitations. De plus, cette zone d'implantation permet de s'affranchir de la taille de la parcelle pour favoriser une implantation plus compacte des annexes et non au milieu des parcelles.

Il faut par ailleurs considérer l'impact de l'évolution des surfaces bâties proportionnellement au territoire communal. A l'échelle des 818 hectares environ de zones A et N, la proportion des surfaces bâties reste extrêmement mince. L'impact de cette modification règlementaire du PLU sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site est donc très faible au regard des surfaces déjà existantes et de la très grande superficie des espaces naturels et agricoles.

En termes de protection de l'environnement, la présente modification n'est pas de nature à influencer sur la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, l'introduction des dispositions liées aux évolutions législatives dans les zones agro-naturelles ouvre de nouvelles possibilités de gestion du bâti résidentiel existant. Toutefois, celles-ci n'ont pas vocation à permettre la création de nouveaux logements et sont conditionnées au respect de dispositions strictes.

En termes de risques et de nuisances, la modification prend en compte les risques naturels et n'est pas de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

Les modifications règlementaires apportées par la modification **respectent le champ d'application de cette procédure**, à savoir :

- ne changent pas les orientations générales du PADD du PLU en vigueur
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- en revanche, elles pourraient entraîner une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan