

PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du 10/02/2020

MODIFICATION, REVISION, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE :

- Modification simplifiée n°1 : 13/04/2021
- Modification simplifiée n°2 :

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTE DE PRESENTATION

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
1.1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1.1.2. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA DEMARCHE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	3
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS	4
2.1. IDENTIFICATION DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N.....	4
3. PIECES DU PLU MODIFIEES	8
3.1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR IDENTIFIER LES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A OU N	8
3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – PRISE EN COMPTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	9

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

Pour rappel, la commune de Craponne-sur-Arzon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2020. Le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvé le 13 avril 2021.

Aujourd'hui, **la commune souhaite procéder à des modifications mineures de son règlement graphique et écrit :**

- Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N dans le règlement graphique ;
- Création de la prescription « *Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N* » dans le règlement écrit.

Dans ce cadre, la commune de Craponne-sur-Arzon a engagé, par arrêté en date du 25 juin 2024 une procédure de modification simplifiée n°2 de son PLU. Cette modification ne portera que sur le règlement graphique et écrit du PLU en vigueur.

1.1.1. Contexte réglementaire

■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

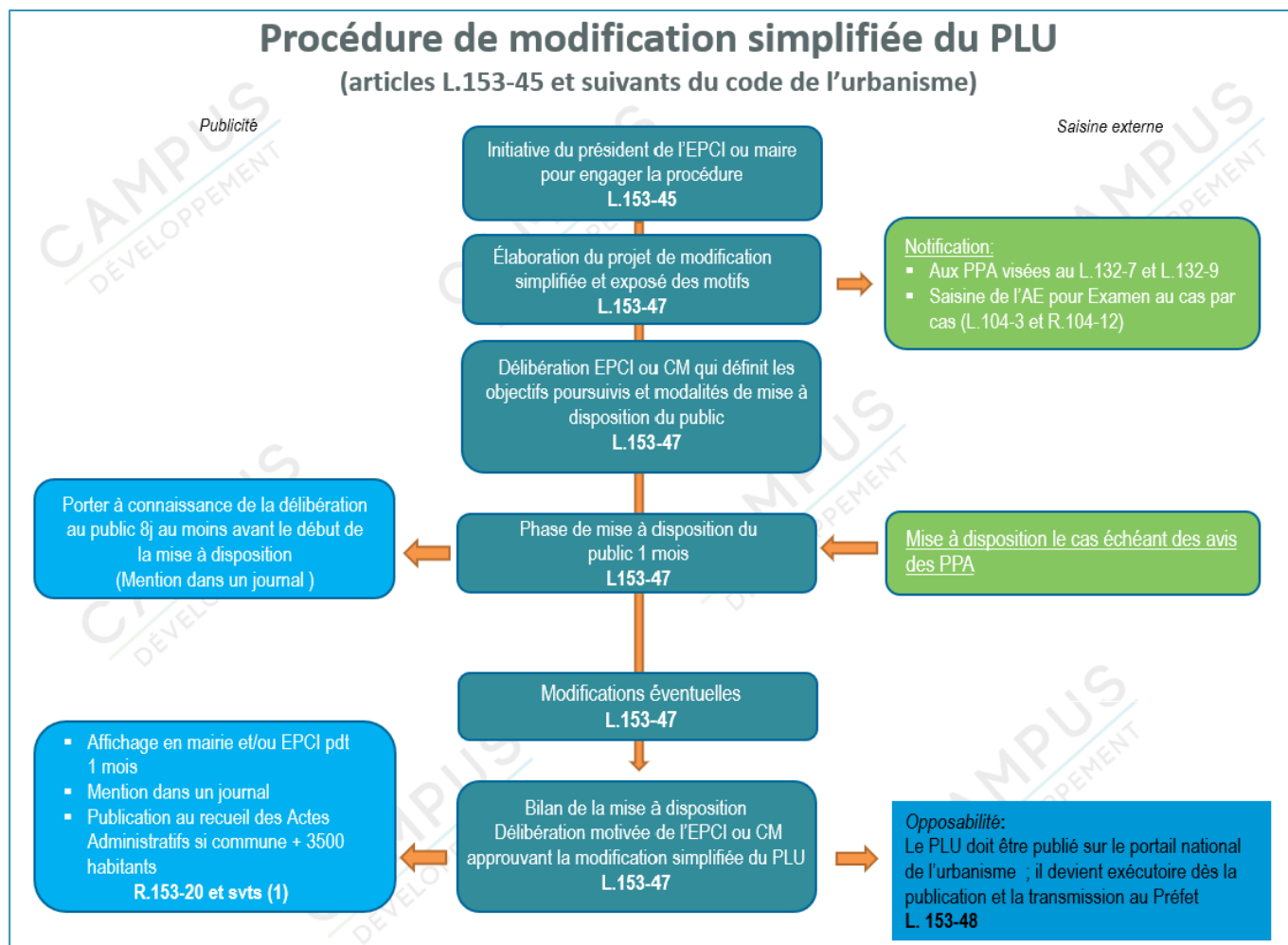
Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- Rectification d'une erreur matérielle

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Craponne-sur-Arzon, qui vise seulement l'identification de bâtiments susceptibles de changer des destination en zone A ou N dans le règlement graphique et écrit, n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

1.1.2. Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

2.1. Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

La **modification simplifiée n°2** envisagée par la commune a pour objectif **d'identifier au sein du règlement du PLU les bâtiments situés en zone A ou N susceptibles de changer de destination**. Actuellement, le PLU en vigueur n'en recense aucun et ne permet donc pas le changement de destination des bâtiments situés en zone A ou N vers une vocation d'habitat, d'hébergements touristiques, ou d'activités.

L'objectif de cette modification est donc d'autoriser le changement de destination. Cette modification intervient puisque la commune de Craponne-sur-Arzon a reçu plusieurs demandes de déclarations préalables de travaux concernant des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole situés en zone agricole ou naturelle. Ces déclarations préalables de travaux ont été refusées. La commune souhaite donc se munir d'un PLU identifiant clairement les bâtiments dont le changement de destination est permis.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N ont été identifiés à partir d'un pré-repérage des bâtiments réalisé par la commune de Craponne-sur-Arzon.

Une analyse a ensuite été réalisée afin d'identifier les bâtiments aux caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes en zone agricole et naturelle dont le changement de destination n'impacterait pas l'activité agricole.

Au final, **11 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N sont identifiés.**

Références cadastrales		Localisation	Description / dénomination	Numéro du changement de destination
Section	Numéro de parcelle			
G	410	Frimas	Grange	1
G	393	Frimas	Grange	2
F	48	Douilloux	Garage	3
AM	95	Orcerolles	Grange	4
AE	86	Prunerolles	Grange	5
AB	104	Soulages	Grange	6
AB	102	Soulages	Ferme	7
AY	18	La Monatte	Grange	8
F	36	Antreuil	Ferme	9
G	383	Frimas	Ferme	10
G	418	Frimas	Ferme	11

Cette **identification des changements de destination permet de mettre en valeur le patrimoine architectural des zones agricoles et naturelles** n'ayant plus d'affectation. De plus, **le changement de destination des bâtiments non utilisés permet de valoriser l'existant** et ainsi de **limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols**.

Cette modification est donc compatible avec les enjeux environnementaux et urbanistiques actuels.

■ Photographies des 11 bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N – Source
« Mairie de Craponne »





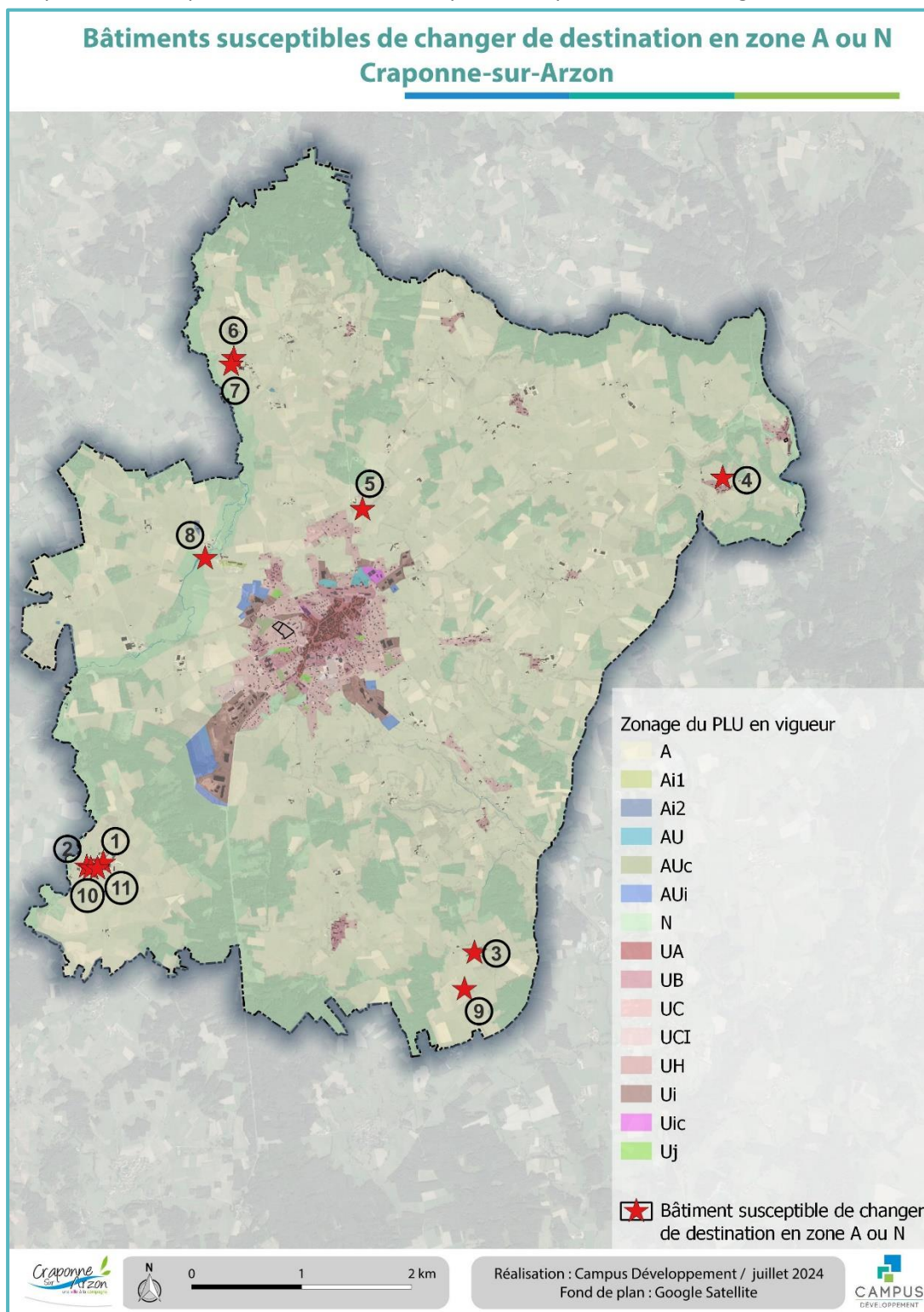


3. PIECES DU PLU MODIFIEES

Comme évoqué en préambule, seuls les règlements graphique et écrit sont modifiés.

3.1. Modification du règlement graphique pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N sont désormais identifiés au sein des prescriptions surfaciques du PLU ; ils sont ici représentés par une étoile rouge et sont numérotés.



3.2. Modification du règlement écrit – prise en compte des changements de destination

Le règlement écrit est modifié comme ci-dessous :

- **Création d'un nouvel article DG 14** concernant la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole ou naturelle :



Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)

« Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles sont identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme. »

Ce changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera 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. »

- **Ajout de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N en annexes.**

Une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure en annexe du présent règlement ; elle précise pour chaque bâtiment concerné : le numéro permettant d'identifier le bâti sur le règlement graphique du PLU, les références cadastrales et la localisation.

Ces modifications restent mineures et les règlements spécifiques aux zones U, AU, A et N ne sont pas modifiées.