

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE CHOZEAU

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

NOTE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION

Vu pour être annexé à l'arrêté du
maire du 10 octobre 2019 engageant
la modification simplifiée n°1 du PLU

En date du 10 octobre 2019
Le Maire

Sommaire

Préambule	2
Exposé des motifs.....	3
1/ Faciliter l’implantation et à l’évolution des constructions	3
2/ Clarification des règles du PLU.....	4
Les modifications apportées au Plan Local d’Urbanisme	7
Règlement écrit	7
A) Ensemble du règlement :	7
B) Titre I : Dispositions générales :	8
a. Sous-titre II – Définitions de base :	8
C) Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines	9
a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA.....	9
b. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UI	13
D) Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	15
a. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU	15
b. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 2AU	16
E) Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	16
a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A	16
F) Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	20
a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N	20
Bilan :	23

Préambule

Le territoire communal est géré par un plan local d'urbanisme approuvé le 19 octobre 2017. Ce document n'a pas fait l'objet d'évolutions depuis son approbation.

Les études et la procédure relatives à la modification simplifiée du PLU sont menées conformément aux dispositions prévues par la loi, et notamment les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification a pour motifs :

- de faciliter l'implantation et l'évolution des constructions :
 - o lever certains blocages à l'implantation d'annexes par une évolution des règles relatives à l'emprise au sol en zone urbaine, à l'implantation des constructions au sein d'une même propriété dans l'ensemble des zones (sauf zone 2AU) ainsi qu'à la possibilité de construire à l'alignement de la voie en zones A et N.
 - o Introduction de certaines limitations au développement des annexes en zones A et N ainsi qu'à l'implantation des piscines dans l'ensemble des zones sauf UI et 2AU.
- De clarifier les règles du PLU : actualisation des définitions (prise en compte du lexique national de l'urbanisme) et meilleure prise en compte des termes concernés dans le règlement écrit, clarification de la rédaction de certaines règles et précisions apportées sur les modalités d'application de certaines règles.

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- Le projet de modification comprenant la présente note, ainsi que les dispositions modifiées des pièces du dossier de PLU, qui concernent uniquement le règlement écrit.
- les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 à 12 du code de l'urbanisme.

Exposé des motifs

1/ Faciliter l'implantation et l'évolution des constructions

Section 1 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :

- Zone UA :

La règle limitant la surface de plancher et d'emprise au sol des annexes est supprimée, afin de favoriser la densification dans la zone UA, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Zones A et N :

Les règles relatives aux annexes liées aux habitations existantes évoluent. La disposition nouvelle prévoit :

- une « emprise au sol cumulée n'excédant pas 60 m² » en lieu et place de la construction de « bâtiments à usage d'annexes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m² ». La nouvelle règle permet un meilleur encadrement de la constructibilité en zones A et N, en introduisant une notion de cumul d'emprise au sol, alors que la règle précédente risquait d'entraîner une multiplication de la création d'annexes sur un terrain.
- En lien avec la modification précédente : les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol. Les règles modifiées, plus restrictives, seront difficiles à appliquer si les piscines sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol, dans la mesure où ce type d'annexe peut occuper une surface importante puisqu'il faut prendre en compte le bassin et la terrasse. Il faut préciser que, la piscine devant être à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale, cela limite l'importance de ce type d'installation.

Section 2 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :

- Ensemble des zones sauf les zones UI et 2AU :

Il est ajouté au règlement une disposition spécifique prévoyant un recul des piscines par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites de propriétés. Cette évolution a pour objet de limiter les conflits de voisinage potentiels. Cette évolution permet également une meilleure cohérence du règlement, puisque la distance des piscines par rapport aux limites séparatives de propriété est réglementée en zone 1AU du règlement du PLU en vigueur.

- Ensemble des zones sauf la zone 2AU :

Le règlement, qui impose une distance de 4 mètres entre deux constructions non contiguës au sein d'une même propriété, est assoupli de la manière suivante :

- Il ne s'applique plus aux annexes : le règlement, qui vise notamment à limiter les covisibilités entre logements et à préserver l'ensoleillement et la bonne exposition des

constructions principales, se justifie en présence de deux constructions principales, mais pas d'une annexe, qui a un lien de fonctionnalité avec la construction principale et une hauteur limitée. Cette évolution permet également de faciliter les conditions d'évolution du bâti existant.

- Il ne s'applique plus à l'évolution des constructions existantes (sauf la zone 1AU qui est non bâtie), en cohérence avec les autres règles d'implantation du PLU. Cette évolution permet l'évolution des constructions dans le clos des murs existants, sans porter atteinte à l'application de la règle puisque l'extension n'est pas admise.

La modification du règlement a pour objet de préciser l'application de la règle autorisant une hauteur supérieure lorsque le mur doit servir d'élément de liaison entre la clôture et le portail. Cette règle s'applique désormais uniquement lorsque le portail est implanté en retrait de la voie ou de l'emprise publique, afin d'éviter l'effet « paroi » en limite d'emprise de la voie.

- Zones A et N :

Le règlement actuel impose un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies autres que les RD18 et 75. Cette règle est particulièrement contraignante dans la mesure où les possibilités de construire sont déjà très réduites en zones A et N, d'autant plus que des constructions anciennes, souvent implantées à l'alignement de la voie, sont incluses dans les zones A et N. Pour ces raisons, il est décidé d'autoriser l'implantation des constructions soit à l'alignement de la voie ou emprise publique, soit dans la continuité du bâti existant. Le règlement des zones A et N est ainsi harmonisé avec celui de la zone UAb.

2/ Clarification des règles du PLU

Ensemble du règlement écrit :

Les termes utilisés dans le règlement sont harmonisés avec ceux du nouveau lexique de l'urbanisme établi le 27 juin 2017 par l'Etat suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme. Cette évolution implique les évolutions suivantes du règlement du PLU :

- Modification des définitions contenues dans le sous-titre II (définitions de base) du titre I du règlement écrit : évolution de la définition des annexes, mise à jour des définitions relatives aux affouillements et exhaussements des sols, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique, ajout de nouvelles définitions. A noter que selon la nouvelle définition, l'annexe peut être accolée à la construction principale, ce qui facilite l'implantation et l'évolution des constructions existantes.
- Afin de clarifier les dispositions du règlement écrit, les termes utilisés dans les règlements de zone (titres III à VI du règlement écrit) font l'objet d'un renvoi vers les définitions de base données dans le titre I du règlement écrit.
- Certains termes donnés dans les titres III à VI du règlement écrit évoluent en relation avec les définitions de base données dans le titre I du règlement écrit. L'évolution principale concerne la mention de « construction » qui remplace celle de « bâtiment » en ce qui concerne les règles d'implantation : cela permet d'élargir l'application du règlement du PLU, puisque la notion de bâtiment constitue un sous-ensemble de la

notion de construction. Les autres évolutions permettent essentiellement une meilleure cohérence avec les définitions de base données dans le titre I.

Ensemble du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :

La zone est mentionnée à chaque section et sous-section, afin d'assurer une meilleure lisibilité.

Section 1 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :

- Zones A et N :

La modification du PLU porte sur une mise en cohérence des dispositions relatives aux usages, affectations des sols et types d'activités, avec celles relatives aux destinations ou sous-destinations de constructions (clarification du règlement en vue d'éviter tout risque de blocage) :

- En ce qui concerne les interdictions : il est précisé qu'une exception s'applique à l'évolution des constructions à destination d'habitation.

Les règles relatives à l'évolution des constructions à destination d'habitation font l'objet d'évolutions sur la forme :

- les évolutions relatives à la construction principale sont regroupées au sein d'un seul paragraphe. Il est donc explicité le fait que toute évolution de la construction principale, dans le clos des murs existants ou en extension, n'est possible que dans la limite d'une surface de plancher totale de 250 m².
- Les évolutions relatives aux annexes sont regroupées au sein d'un même paragraphe, pour une meilleure lisibilité.

- Zones A :

Le terme « bâtiments d'habitation nouveaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles » est remplacé par « logements strictement nécessaires à l'exploitation agricole » : le logement agricole n'implique pas forcément la création d'un bâtiment nouveau (cela peut être un logement intégré à un bâtiment d'activité par exemple). Cette évolution va dans le sens d'une optimisation de l'occupation de l'espace.

Section 2 du règlement de zones (titres III à VI du règlement écrit) :

- Zone UA :

Dans la section 2.1, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques évoluent de la manière suivante : le terme « bâti » est remplacé par le terme « construction principale » afin de mieux traduire la règle, qui s'applique de fait à la construction principale et prévoit des dispositions différentes concernant les annexes.

- Ensemble des zones, sauf zones 1AU et 2AU :

Le règlement actuel admet des exceptions aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions en ce qui concerne l'évolution des constructions existantes. Des évolutions sont apportées aux règles relatives à ces exceptions admises :

- La notion d' « aménagement des constructions existantes » est explicitée par l'emploi des termes suivants : « le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions existantes »
- la date d'approbation du PLU est mentionnée, afin d'identifier clairement les constructions concernées par les exceptions aux règles admises par le PLU.
- Le schéma intitulé « exemple d'extension ou aménagement du bâtiment conforme au règlement (vue en plan) » est remplacé par un nouveau schéma en zone UA, et il est supprimé dans les autres zones. Ce schéma manque en effet de lisibilité.

- Ensemble des zones sauf la zone 2AU :

Il est précisé que la règle s'applique « jusqu'au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ».

- Ensemble des zones :

Parmi les exceptions aux règles de volumétrie et d'implantation admises par le règlement, le terme « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics » est remplacé par « constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette modification intègre donc le terme employé dans la liste des destinations de constructions réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015.

- Ensemble des zones, sauf les zones UI et 2AU :

Des modifications de forme sont également apportées à la rédaction des dispositions relatives à l'implantation de la construction en limite séparative :

- la rédaction des deux conditions relatives à l'implantation de la construction en limite séparative prêtait à confusion, laissant planer le doute sur le caractère cumulatif ou non de ces conditions. La nouvelle rédaction regroupe au sein d'un même paragraphe les règles d'implantation, de gabarit et de hauteur lorsque la construction est sur la limite séparative.
- Le nouveau règlement opère également une meilleure différenciation des règles autorisant l'implantation de la construction en limite séparative et celles imposant une implantation en retrait.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

A) Ensemble du règlement :

Article	Etat actuel	Modification
		<i>Titres III à VI : mention de la zone pour chaque sections et sous-sections.</i>
	<i>Définitions des termes employés dans le règlement contenues dans le sous-titre II du titre I du règlement « Définitions de base ».</i>	<p><i>Dans le règlement des différentes zones (titres III à VI du règlement écrit), les termes définis dans le sous-titre II du titre I « Définitions de base » sont identifiés spécifiquement par une mention en italique et un astérique.</i></p> <p><i>Il est indiqué en introduction du règlement de chaque zone qu'en ce qui concerne ces termes identifiés de la manière décrite précédemment, il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I.</i></p>
		<p><i>Adaptation de certaines mentions en fonction des nouvelles définitions introduites dans le sous-titre II du titre I :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Mention des « affouillements et exhaussements » remplacée par la mention des « affouillements et exhaussements de sols » -Mention des voies et emprises publiques remplacée par celle de la limite d'emprise des voies et emprises publiques -Mention de « bâtiment » ou « bâti » remplacée par la mention de « construction ».

B) Titre I : Dispositions générales :

a. Sous-titre II – Définitions de base :

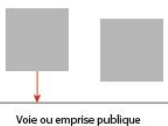
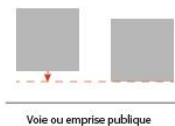
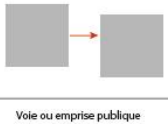
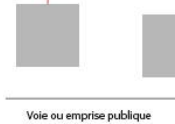
Article	Etat actuel	Modification
	Définitions : -affouillement et exhaussement des sols -alignement -annexes à la construction principale -coefficient d’emprise au sol -constructions et installations nécessaires à l’activité des exploitations agricoles -coupe et abattage d’arbres -défrichement -définitions issues de la carte des aléas naturels annexée au PLU -emplacement réservé -emprise au sol -reconstruction à l’identique -surface de plancher	Evolution de certaines définitions : -annexes Mise à jour de définitions : -affouillement et exhaussement des sols -reconstruction à l’identique Ajout de nouvelles définitions : -bâtiment -construction -construction existante -contigu -epannelage -extension -façade -gabarit -limites d’emprises publiques et voies -limites séparatives -surface de plancher

C) Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Article	Etat actuel	Modification
Introduction	<i>Mention des secteurs compris dans la zone UA</i>	<i>Ajout des informations suivantes : -rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit -pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérisque, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.</i>
Section UA1 / Sous-section UA1.2	1 – Usages, affectations des sols, types d'activités (...) -Les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont la totalité de l'emprise au sol et de la surface de plancher n'excèdent pas 40 m ² au total. (...)	1 – Usages, affectations des sols, types d'activités <i>Suppression de la disposition mentionnée dans la colonne de gauche.</i>
Section UA2 / Sous-section UA2.1	1 – Emprise au sol -Des <i>emprises*</i> différentes sont admises dans les cas suivants : . pour des aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle (...)	<i>Nouvelle rédaction :</i> 1 – Emprise au sol -Des <i>emprises*</i> différentes sont admises dans les cas suivants : . pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU présentant une <i>emprise au sol*</i> supérieure à celle prévue par la règle (...)
	2 – Hauteur -La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la	2 – Hauteur <i>Disposition complétée :</i> -La hauteur des <i>constructions*</i> est mesurée à partir du sol naturel existant

	<p>réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>(...)</p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <p>. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.</p>	<p>avant les travaux <i>d'exhaussement ou d'affouillement de sol*</i> nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ou jusqu'au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.</p> <p>(...)</p> <p><i>Disposition précisée :</i></p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <p>. pour des <i>extensions*</i> ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle.</p>
	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p>-L'ensemble des règles énoncées précédemment ne s'appliquent pas :</p> <p>. pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</p> <p>. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.</p> <div data-bbox="391 1581 876 1977"> <p>Schéma : exemple d'extension ou aménagement du bâtiment conforme au règlement (vue en plan)</p> <p>Extension ou aménagement conformes</p> <p>Recul minimal fixé par le règlement</p> <p>Alignement dans la continuité du bâti existant autorisé par le règlement</p> <p>Implantation en limite d'emprise de la voie autorisée par le règlement</p> </div>	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p>(...)</p> <p><i>Evolution de la disposition suivante :</i></p> <p>-L'ensemble des règles énoncées précédemment ne s'appliquent pas :</p> <p>. pour les <i>constructions*</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>. pour des <i>extensions*</i> ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.</p>

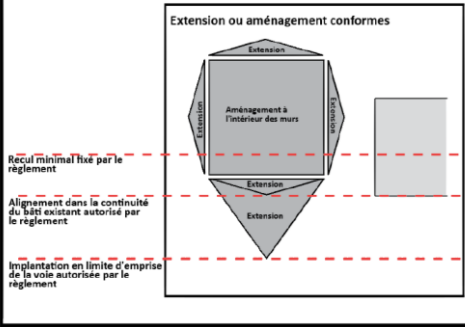
		<p>Schémas d'implantation conforme avec le règlement</p> <div data-bbox="901 212 1380 616"> <p>A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique</p>  <p>Voie ou emprise publique</p> <p>B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine</p>  <p>Voie ou emprise publique</p> <p>C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine</p>  <p>Voie ou emprise publique</p> <p>D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique</p>  <p>Voie ou emprise publique</p> </div> <p>Ajout de la mention suivante :</p> <p>-Aucun point de la <i>construction*</i> à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres de la <i>limite d'emprise*</i>.</p>
	<p>4 – Implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>limites séparatives</i></p> <p>Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la ou les façades du bâtiment à construire jouxtent la limite séparative dans les conditions suivantes : . tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu (...) . le bâtiment à construire est en continuité d'une construction existante ou sa hauteur n'excède pas 3,50 m à l'aplomb et sa longueur est inférieure à 6 mètres. -La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui est en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	<p>4 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport aux <i>limites séparatives*</i></p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Une implantation des <i>constructions*</i> sur <i>limite séparative*</i> est admise dès lors que la hauteur à l'égout de toiture de la <i>construction*</i> sur la <i>limite séparative*</i> n'excède pas 3,50 mètres et la longueur de la <i>façade*</i> de la <i>construction*</i> sur la <i>limite séparative*</i> est inférieure à 6 mètres. Une adaptation de cette règle pourra être admise lorsque la <i>construction*</i> est en continuité d'une <i>construction* existante*</i>. -Tout dépassement de la <i>limite séparative*</i> par tout point de la <i>construction*</i> est exclu. (...) -Les <i>constructions*</i> sont implantées en retrait des <i>limites séparatives*</i> dans les conditions suivantes : . la distance comptée horizontalement de tout point de la <i>construction*</i> au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus

	<p>(...)</p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle. 	<p>rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Aucun point des <i>constructions*</i> à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres de la <i>limite séparative*</i>.</p> <p>(...)</p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les <i>constructions*</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics . pour des <i>extensions*</i> ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.
	<p>5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>5 – Implantation des <i>constructions*</i> les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>-Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour la distance entre une <i>annexe*</i> et une autre <i>construction*</i> . pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU.
Section UA2 / Sous-section UA2.2	<p>(...)</p> <p>Une hauteur supérieure est également admise lorsque le mur doit servir</p>	<p>(...)</p> <p><i>Disposition modifiée :</i></p> <p>Une hauteur supérieure est également admise lorsque le mur doit servir</p>

	d'élément de liaison entre le portail et la clôture.	d'élément de liaison entre la clôture et le portail implanté en retrait de la <i>voie ou de l'emprise publique*</i> .
--	--	---

b. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UI

Article	Etat actuel	Modification
Introduction		<p><i>Ajout des informations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -<i>rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit</i> -<i>pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérisque, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.</i>
Section UI2 / Sous-section UI2.1	<p>2 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>2 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>
	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>(...)</p> <p>-L'ensemble des règles énoncées précédemment ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle. 	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la <i>limite d'emprise des voies et emprises publiques*</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Evolution de la disposition suivante :</i></p> <p>-L'ensemble des règles énoncées précédemment ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les <i>constructions*</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics . pour des <i>extensions*</i> ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à

	<p>Schéma : exemple d'extension ou aménagement du bâtiment conforme au règlement (vue en plan)</p>  <p>Extension ou aménagement conformes</p> <p>Recul minimal fixé par le règlement</p> <p>Alignement dans la continuité du bât existant autorisé par le règlement</p> <p>Implantation en limite d'emprise de la voie autorisée par le règlement</p>	<p>la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.</p>
	<p>4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle. 	<p>4 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*</p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>(...)</p> <p>-Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics . pour des extensions* ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions* existantes* à la date d'approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.
	<p>5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</p>	<p>5 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</p>

D) Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

a. Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU

Article	Etat actuel	Modification
Introduction		<p><i>Ajout des informations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit -pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérisque, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.
Section 1AU2 / Sous-section 1AU2.1	<p>2 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles relatives aux modalités de calcul de la hauteur : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>2 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées relatives aux modalités de calcul de la hauteur (prise en compte des toitures terrasses) : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>
	<p>4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant la rédaction actuelle : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>4 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant la rédaction modifiée : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui concerne la disposition spécifique aux extensions et aménagements de bâtiments existants, qui est supprimée pour la zone 1AU.</i></p>
	<p>5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>5 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Cette règle ne s'applique pas : . pour la distance entre une <i>annexe*</i> et une autre <i>construction*</i>.

Section 1AU2 / Sous-section 1AU2.2	<i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles en matière de clôtures : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.2</i>	<i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées en matière de clôtures : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.2</i>
---	---	---

b. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 2AU

Article	Etat actuel	Modification
Introduction		<p><i>Ajout des informations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit</i> <i>-pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérique, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.</i>

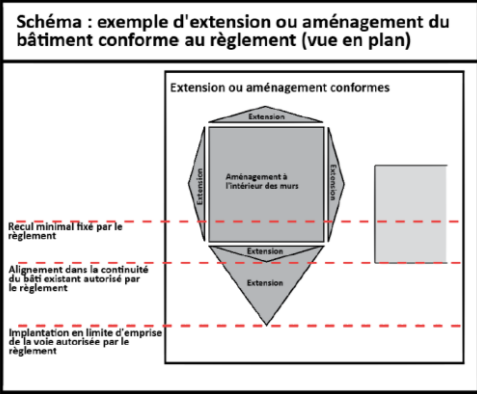
E) Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Article	Etat actuel	Modification
Introduction	<i>Mention des secteurs compris dans la zone A</i>	<p><i>Ajout des informations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit</i> <i>-pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérique, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.</i>

<p>Section A1 / Sous-section A1.1</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p>-Les usages, affectations des sols et types d’activités non liés et nécessaires à l’activité agricole.</p> <p>-Les usages, affectations des sols et types d’activités non nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p> <p>(...)</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p>-A l’exception de ceux autorisés sous conditions particulières à la sous-section 1.2 ci-après :</p> <p>. les usages, affectations des sols et types d’activités non liés et nécessaires à l’activité agricole.</p> <p>. les usages, affectations des sols et types d’activités non nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p> <p>(...)</p>
<p>Section A1 / Sous-section A1.2</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p><i>Ajout de la disposition suivante :</i></p> <p>-les usages, affectations des sols et types d’activités liés à l’évolution des <i>constructions*</i> à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, concernant l’aménagement, l’<i>extension*</i> et la réalisation d’<i>annexes*</i></p>
	<p>2 – Destinations ou sous-destinations de constructions</p> <p>-Les bâtiments d’habitation nouveaux nécessaires à l’activité des exploitations agricoles auront une surface de plancher maximale de 180 m².</p> <p>-Les bâtiments d’habitation pourront faire l’objet :</p> <p>. d’un aménagement dans la limite de 250 m² de surface de plancher,</p> <p>. d’une extension mesurée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher totale</p>	<p>2 – Destinations ou sous-destinations de constructions*</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p>-Les logements strictement nécessaires à l’exploitation agricole auront une <i>surface de plancher*</i> maximale de 180 m².</p> <p>-Les <i>constructions*</i> à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU pourront faire l’objet d’aménagement, d’<i>extension*</i> et de la réalisation d’<i>annexes*</i> dans les conditions suivantes :</p>

	<p>résultante ne dépasse pas 250 m². Un dépassement de la surface de plancher totale est toutefois admis pour les constructions et aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (exemples : rampe, ascenseur...).</p> <p>-Les bâtiments pourront faire l'objet :</p> <p>. d'un aménagement dans la limite de 250 m² de surface de plancher,</p> <p>. d'une extension mesurée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, sous réserve que la surface de plancher totale résultante ne dépasse pas 250 m². Un dépassement de la surface de plancher totale est toutefois admis pour les constructions et aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (exemples ; rampe, ascenseur...),</p> <p>. de la construction de bâtiments à usage d'annexes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²,</p> <p>. de la réalisation de constructions à usage d'annexes situées à une distance de 20 mètres maximum du bâtiment principal.</p>	<p>. l'<i>extension*</i> de la <i>construction*</i> principale ne doit pas dépasser 40 m² de <i>surface de plancher*</i> et la <i>surface de plancher*</i> totale maximale de la <i>construction*</i> principale est de 250 m². Un dépassement de la <i>surface de plancher*</i> totale est toutefois admis pour les <i>constructions*</i> et aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (exemples : rampe, ascenseur...)</p> <p>. les <i>annexes*</i> doivent avoir une <i>emprise au sol*</i> cumulée n'excédant pas 60 m². Lorsqu'elles ne sont pas <i>contiguës*</i> de la <i>construction*</i> principale, elles sont situées à une distance de 20 mètres maximum de la <i>construction*</i> principale. Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'<i>emprise au sol*</i>.</p>
Section A2 / Sous-section A2.1	<p>1 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles relatives aux modalités de calcul de la hauteur (prise en compte des toitures terrasses) et les exceptions admises : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques, cheminées, superstructures ainsi que les équipements d'infrastructures</i></p>	<p>1 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées relatives aux modalités de calcul de la hauteur (prise en compte des toitures terrasses) et les exceptions admises : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques, cheminées, superstructures ainsi que les équipements d'infrastructures</i></p>

	<p>2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Sauf indication contraire portée au plan, les <i>constructions</i> doivent être implantées par rapport à la <i>limite d’emprise des voies</i> selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p>-Le long des autres voies, avec un recul minimum de 5 mètres.</p> <p>-L’ensemble des règles énoncées précédemment ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics . pour des <i>extensions</i> ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect par rapport à la règle. <p>Schéma : exemple d’extension ou aménagement du bâtiment conforme au règlement (vue en plan)</p>  <p>(...)</p>	<p>2 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i></p> <p>Sauf indication contraire portée au plan, les <i>constructions*</i> doivent être implantées par rapport à la <i>limite d’emprise des voies et emprises publiques*</i> selon les modalités suivantes :</p> <p>(...)</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p>-Le long des autres voies et emprises publiques, avec un recul minimum de 5 mètres ou à l’<i>alignement*</i> soit de la voie ou emprise publique soit dans la continuité du bâti existant.</p> <p>-L’ensemble des règles énoncées précédemment ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour les <i>constructions*</i> à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics . pour des <i>extensions*</i> ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l’aménagement dans le clos des murs existants de <i>constructions* existantes*</i> à la date d’approbation du 19 octobre 2017 de la révision n°3 du PLU, dont l’implantation n’est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle. <p>-Aucun point de la <i>construction*</i> à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres de la <i>limite d’emprise*</i>.</p> <p>(...)</p>
	<p>3 – Implantation des <i>constructions</i> par rapport aux limites séparatives</p>	<p>3 – Implantation des <i>constructions*</i> par rapport aux <i>limites séparatives*</i></p> <p>Voir tableau précédent concernant la rédaction modifiée : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui</p>

	<i>Voir tableau précédent concernant la rédaction actuelle : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.1</i>	<i>concerne la disposition spécifique aux extensions et aménagements de bâtiments existants, qui est supprimée pour la zone 1AU.</i>
	<p>5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>5 – Implantation des <i>constructions*</i> les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>
Section A2 / Sous-section A2.2	<i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.2</i>	<i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.2</i>

F) Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

a. Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Article	Etat actuel	Modification
Introduction		<p><i>Ajout des informations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-rappel de l'application des définitions et dispositions contenues dans les titre I et II du règlement écrit</i> <i>-pour les termes identifiés par une mention en italique et un astérisque, il est indiqué qu'il faut se reporter aux définitions correspondantes du sous-titre II du titre I du règlement écrit.</i>

Section N1 / Sous-section N1.1	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p>-Les usages, affectations des sols et types d’activités non nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p> <p>-Les usages, affectations des sols et types d’activités non liés à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.</p> <p>(...)</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p><i>Nouvelle rédaction :</i></p> <p>-A l’exception de ceux autorisés sous conditions particulières à la sous-section 1.2 ci-après :</p> <p>. les usages, affectations des sols et types d’activités non liés à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles</p> <p>. les usages, affectations des sols et types d’activités non nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p> <p>(...)</p>
Section N1 / Sous-section N1.2	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p>	<p>1 – Usages, affectations des sols, types d’activités</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les usages, affectations des sols et types d’activités liés à l’évolution des constructions à destination d’habitation existantes : ligne section A 1 / sous-section A 1.2</i></p>
	<p>2 – Destinations ou sous-destinations de constructions</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles en matière d’évolution des bâtiments d’habitation : ligne section A 1 / sous-section A 1.2</i></p>	<p>2 – Destinations ou sous-destinations de constructions*</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées en matière d’évolution des bâtiments d’habitation : ligne section A 1 / sous-section A 1.2</i></p>
Section N2 / Sous-section N2.1	<p>1 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles relatives aux modalités de calcul de la hauteur (prise en compte des toitures terrasses) et les exceptions admises : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques, cheminées, superstructures ainsi que les équipements d’infrastructures</i></p>	<p>1 – Hauteur</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées relatives aux modalités de calcul de la hauteur (prise en compte des toitures terrasses) et les exceptions admises : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1, sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques, cheminées, superstructures ainsi que les équipements d’infrastructures</i></p>

	<p>2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section A2 / sous-section A 2.1</i></p>	<p>2 – Implantation des constructions* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques*</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section A2 / sous-section A 2.1</i></p>
	<p>3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>3 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>
	<p>4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>	<p>4 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées : ligne section UA2 / sous-section UA 2.1</i></p>
	<p>Section N2 / Sous-section N2.2</p> <p><i>Voir tableau précédent concernant les règles actuelles en matière de clôtures : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.2</i></p>	<p><i>Voir tableau précédent concernant les règles modifiées en matière de clôtures : ligne section UA 2 / sous-section UA 2.2</i></p>

Bilan :

Conformité de la modification simplifiée avec les articles L153-36 et L153-45 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée :

- N'entraîne pas de changement aux orientations du PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit 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 nuisances
- Ne concerne pas une zone à urbaniser.

Au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la présente modification :

- N'entraîne pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- N'implique pas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Le PLU de Chozeau n'est pas concerné par les dispositions de l'article L131-9 du code de l'urbanisme.