

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
SAINT-MARCEL-EN-DOBES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°2

Rapport de présentation

**Révisé le 7 juillet 2006
Modification n°1 le 23 juin 2015**

Modification n°2 le



La commune de Saint-Marcel-en-Dombes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme **révisé en juillet 2006 et modifié le 23 juin 2015.**

Il s'agissait en 2015 de :

- reclasser les zones 2AU1 en zones 1AU (centre-village et route de Monthieux)
- reprendre quelques articles du Règlement pour en préciser le contenu ou pour les mettre en conformité avec les récentes lois.

Précision : la zone 2AU1 de la route de Monthieux s'appelle désormais 1AUm (Monthieux).

Depuis 2015, pour la zone 1AUm, les élus et les différents partenaires ont travaillé à la définition d'un projet plus affiné par rapport aux principes des OAP retenus en 2015. Ce projet nécessite de reprendre le cadre de 2015.

La procédure de **Modification du PLU (de droit commun)** a été lancée par **l'arrêté du 15 janvier 2018.**

Un des objectifs de la Modification de 2018 concerne donc la zone 1AUm ; les autres objets de la procédure engagée sont détaillés dans l'arrêté municipal.

I – OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Adapter le PLU à l'évolution de la réflexion de la zone 1AUm

Le PLU doit être modifié en fonction du projet envisagé pour rendre cohérent le règlement (graphique et écrit) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP).

• Corrections apportées au plan de zonage pour la zone 1AUm (Règlement graphique)

♣ **Correction du périmètre de la zone 1AUm**

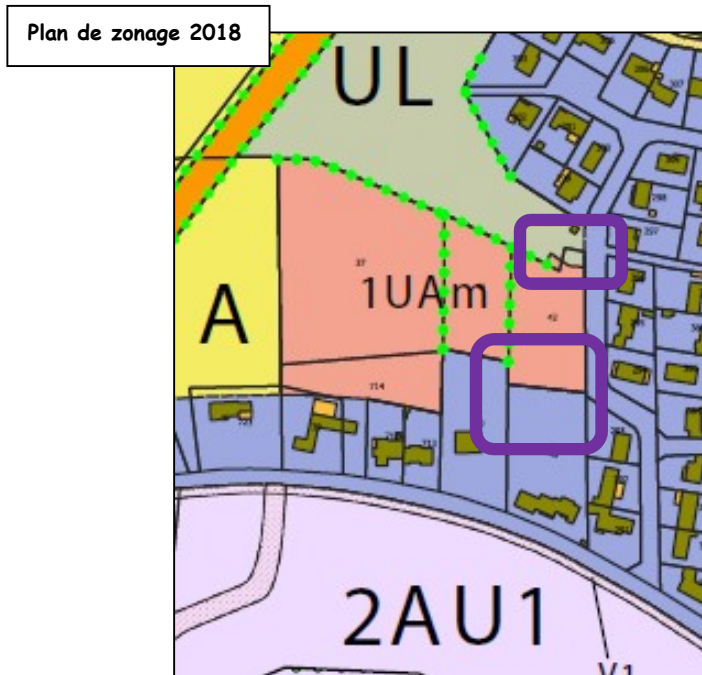
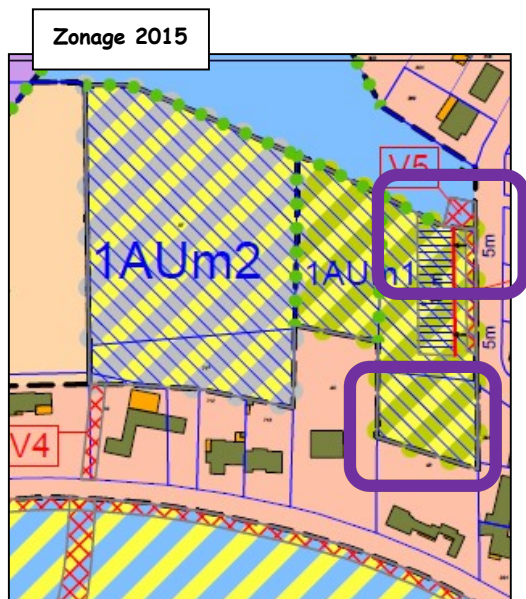
Deux secteurs indiqués ci-dessous sont corrigés. Le reste de la zone est identique.

Motivation de la correction :

Depuis les premières OAP de 2015, le parti d'urbanisme a évolué prévoyant notamment la structure viaire et les accès différemment. Les parties Nord-Est et Sud-Est de la zone 1AUm sont réajustées.

La limite Sud-Est ne participe plus au projet de ce point de vue.

Par ailleurs, le plan de zonage et l'OAP ne prévoyaient qu'une typologie d'habitat individuel sur cette partie sans contraintes particulières. L'urbanisation ultérieure de cette zone UB pourra donc être poursuivie dans le cadre du Règlement de la zone UB, avec deux accès possibles (comme indiqué) puisque cette parcelle participe à un tènement global.



♣ Suppression du phasage :

Rappel des explications données en 2015 :

La capacité des équipements publics (réseaux et école) : Le village possède une capacité d'accueil à l'école primaire d'environ 30 à 40 élèves et, du point de vue de la desserte en réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne posera pas de problèmes. Ils sont en effet tous situés à proximité immédiate des deux zones.

Mais un phasage est défini en cohérence avec les OAP qui prévoient une programmation des aménagements en fonction de la capacité des équipements, notamment des capacités d'accueil de l'école à moyen terme.

➤ Situation 2018 :

La capacité d'accueil du groupe scolaire est aujourd'hui d'environ 50-60 élèves (deux classes libres) ; il n'est donc plus utile de phaser les opérations de logements. Cet équipement pourra « absorber » les arrivées d'élèves qui s'échelonneront de fait avec les contraintes techniques et financières du montage des opérations.

♣ Suppression des polygones d'implantation et des marges de recul :

Rappel des explications données en 2015 :

Dans les zones 1AUm1 et 1AUv, sont introduits des polygones d'implantation d'une largeur de 15 mètres et des marges de recul de 5 mètres (zone 1AUm1) et de 2 mètres (zone 1AUv). Rue des Brévonnes (zone 1AUm1), la marge de recul de 5 m est à compter à l'arrière de l'emplacement réservé V3.

➤ Situation 2018 :

Ces éléments ne sont plus utiles dans la zone 1AUm au vu du projet défini en 2018. Ils demeurent dans la zone 1AUv.

♣ Suppression de la servitude d'attente de projet :

Rappel des explications données en 2015 :

Vu le caractère stratégique de la zone 1AUm et la réflexion globale qu'il convient de mener sur la forme urbaine, la proximité de la halte ferroviaire, et les modes de déplacements divers à organiser, la Modification du PLU introduit l'utilisation de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme.

La collectivité désire une réflexion véritable de projet urbain sur l'ensemble de la zone 1AUm.

Cet article permet de geler pour 5 ans maximum la constructibilité (sous conditions) afin de travailler sur un projet d'aménagement global.
Ce délai de réflexion permettra la mise au point des projets.

➤ **Situation de 2018 :**

Les projets ont muri depuis 2015. Les élus ont validé un parti d'aménagement. La servitude n'a plus lieu d'être.

♣ **Suppression des emplacements réservés V3, V4 et V5 (emplacements réservés voirie) :**

• **Rappel des explications données en 2015 :**

- V3 : *Création d'un trottoir et/ou de places de stationnement le long de la Grande rue des Brévonnes (largeur de 4 mètres)*
- Emplacement réservé V4 maintenu dans la zone Ub pour pouvoir créer la voie envisagée au sein de la zone 1AUm. V4 : *Création d'une voie reliant la future desserte viaire à créer au sein de la zone 1AUm à la route de Monthieux (largeur de 10,50 m)*
- V5 : *Extension du parking de la zone de loisirs*

➤ **Situation 2018 :**

Ils ne sont plus utiles en fonction de la conception du projet de 2018 et le droit de délaissement n'a pas été utilisé.

• **Corrections apportées au Règlement écrit**

Les prescriptions sont corrigées pour être cohérentes avec les OAP : implantation des constructions, emprise au sol, hauteur maximale des constructions, aspect extérieure des constructions, espaces libres et plantations

• **Corrections apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le schéma d'aménagement et les principes globaux sont modifiés.

Ces derniers introduisent les points suivants (pour le détail, voir la pièce spécifique) :

- ❖ L'insertion dans le site
- ❖ La structure urbaine
- ❖ Les éléments de paysage
- ❖ L'assainissement des eaux pluviales
- ❖ La diversité et la densité de l'habitat

2 – Toilettage global du Règlement écrit

Le Règlement du PLU de 2015 est corrigé pour prendre en compte :

❖ la recodification des articles législatifs ou réglementaires entrée en vigueur le 1/01/2016 (dans le contexte d'une procédure de Modification de PLU) et modifiant ou supprimant quelques notions :

- COS supprimé donc **article 14 sans objet**
- quelques appellations d'articles du code de l'urbanisme

➤ Impact sur les **Dispositions générale** et le corps du Règlement

❖ les difficultés d'application du Règlement repérées par la mairie pour toutes les zones ou quelques notions à préciser

Détails :

✓ Introduction dans les Dispositions générales et aux articles U2 et AU2, des principes de l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe **sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.**

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

➤ Précision apportée dans le Règlement du PLU :

Le présent règlement fait application pour les lotissements et les opérations groupées, de l'article R.151-21.al.3 du Code de l'urbanisme qui prévoit une mise en œuvre des règles au vu des limites périmétrales du lotissement ou de l'opération groupée.

✓ Corrections-compléments des Dispositions générales et corps du Règlement :

- numéros d'articles et notions obsolètes depuis les dernières législations.
- prise en compte de l'arrêté préfectoral du 9/09/2016 en matière d'isolement acoustique). La RD 1083 est désormais en catégorie 3 sur toute sa longueur (100 m de part et d'autre de la voie).

➤ Correction du plan de zonage.

✓ Zones Ua/Ub :

- Art. U3 : emprise obligatoire de 3,50 m pour les voiries en sens unique au lieu de 3 m (en 1AU également) pour améliorer les circulations (protection incendie ...)
- Art. U6 :
 - ✓ Précision sur l'implantation des abris de jardins avec des différences entre Ua et Ub (en zones 1AUv, A et N également)
 - ✓ Dérogation pour les façades en pignon le long de la RD 1083 au vu des nuisances
- Art. U7 :
 - ✓ Précision sur l'implantation des abris de jardins (en zones 1AUv, A et N également)
 - ✓ Dérogation pour les façades en pignon le long de la RD 1083

- Art. U10 : Hauteurs des constructions. Voir ci-dessous pour l'îlot central.
- Art. U11 (et toutes zones) :
 - ✓ Obligation de recouvrir les matériaux normalement conçus pour l'être
 - ✓ Edification des clôtures (pour le muret plein, teinte en harmonie avec celle de la construction = dans toutes les zones)
 - ✓ Suppression de la phrase « il est interdit d'utiliser des matériaux de récupération » car contraignant pour le bâti ancien (réhabilitation).
- Art. U12 :
Exigence de places dans les opérations d'ensemble : diminution de 1 à 0,5 du nombre d'emplacements par logement à concevoir dans un parc à usage commun (difficile dans certains secteurs du village).

✓ **Zone UL et USP** : peu de changements

Zone UL : Complément de l'article 2 : « à la gestion des eaux pluviales (fossé et bassin d'écroulement) ».

Art. 8 : implantation des constructions sur une même parcelle non réglementée (également en zones A et N). Déjà instauré en 2015 pour les zones 1AU.
Précisément en zone UL : non utile dans ce type de zone destinée aux loisirs et communale.

✓ **Zones AU** :

Présentées en distinguant un chapitre 1AUv/2AU1 et un chapitre 1AUm (liées aux OAP réfléchies en 2018).

1AUv/2AU1 : quelques corrections déjà faites en zone U. Mais peu de changements.

Zone 2AU1 : ne peut être ouverte à l'urbanisation en vertu de la règle des 9 ans introduite par la loi ALUR.

Zone 1AUm : règlement réfléchi en cohérence avec les OAP.

Précision sur l'art. 10 (hauteur) : distinguo selon les secteurs d'habitat à dominante intermédiaire-collectif et les secteurs d'habitat à dominante d'habitat individuel (OAP), et selon les toitures à pans et les toitures terrasses.

Zone 1AUv :

Article 11 : hauteur maximum des murs pleins fixée à 2 mètres le long de la RD 1083.

✓ **Zone A** :

- Mise à jour des constructions pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme
 - Plan de zonage : complément par un autre bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Précisions apportées dans le Règlement au vu du nouvel article L151-11 du code de l'urbanisme.



4 – Création de l'emplacement réservé R6

La création d'un nouvel emplacement réservé est nécessaire pour l'extension de la Mairie, la réalisation d'un pôle médical, l'aménagement d'un espace paysager : création de l'emplacement réservé R6.



5 – Récapitulatif des corrections à apporter au plan de zonage (Règlement graphique)

Les corrections à apporter au plan de zonage :

- ✓ Supprimer les zones Nh
- ✓ Ajouter un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- ✓ Modifier la légende
- ✓ Allonger la zone Ua sur la zone Ub
- ✓ Modifier la zone 1AUm (contour différent et supprimer les détails au sein de la zone)
- ✓ Créer l'emplacement réservé R6
- ✓ Supprimer les emplacements réservés V3, V4 et V5
- ✓ Modifier la zone de bruit le long de la RD 1083 (100 m).

➤ Correction des surfaces globales sur l'ensemble du territoire :

Zones	Surfaces en hectares 2015	
Ua	4,94	46,44
Ub	31,83	
UL	3,46	
USP	6,21	
1AUm1	0,62	1,79
1AUm2	0,99	
1AUv	0,18	
2AU1	10,51	
A	538,33	
N	563,20	
Nh	12,79	
TOTAL	1 173,06*	

Zones	Surfaces en hectares 2018	
Ua	5,41	46,62
Ub	31,54	
UL	3,46	
USP	6,21	
1AUm	1,49	1,67
-	-	
1AUv	0,18	
2AU1	10,51	
A	551,87	
N	563,20	
-	-	
TOTAL	1 173,87*	

*Surface totale : chiffre différent du fait de calculs avec des logiciels différents.

II – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Au vu des objectifs des élus, il a été choisi la procédure de **Modification de droit commun** prévue par l'article L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme :

Article L153-41 (Modification avec enquête publique)

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les corrections explicitées précédemment respectent les trois conditions listées ci-dessus.

Elles ne « changent pas non plus les orientations définies dans le PADD » (voir art. L 153-31 du code de l'urbanisme).

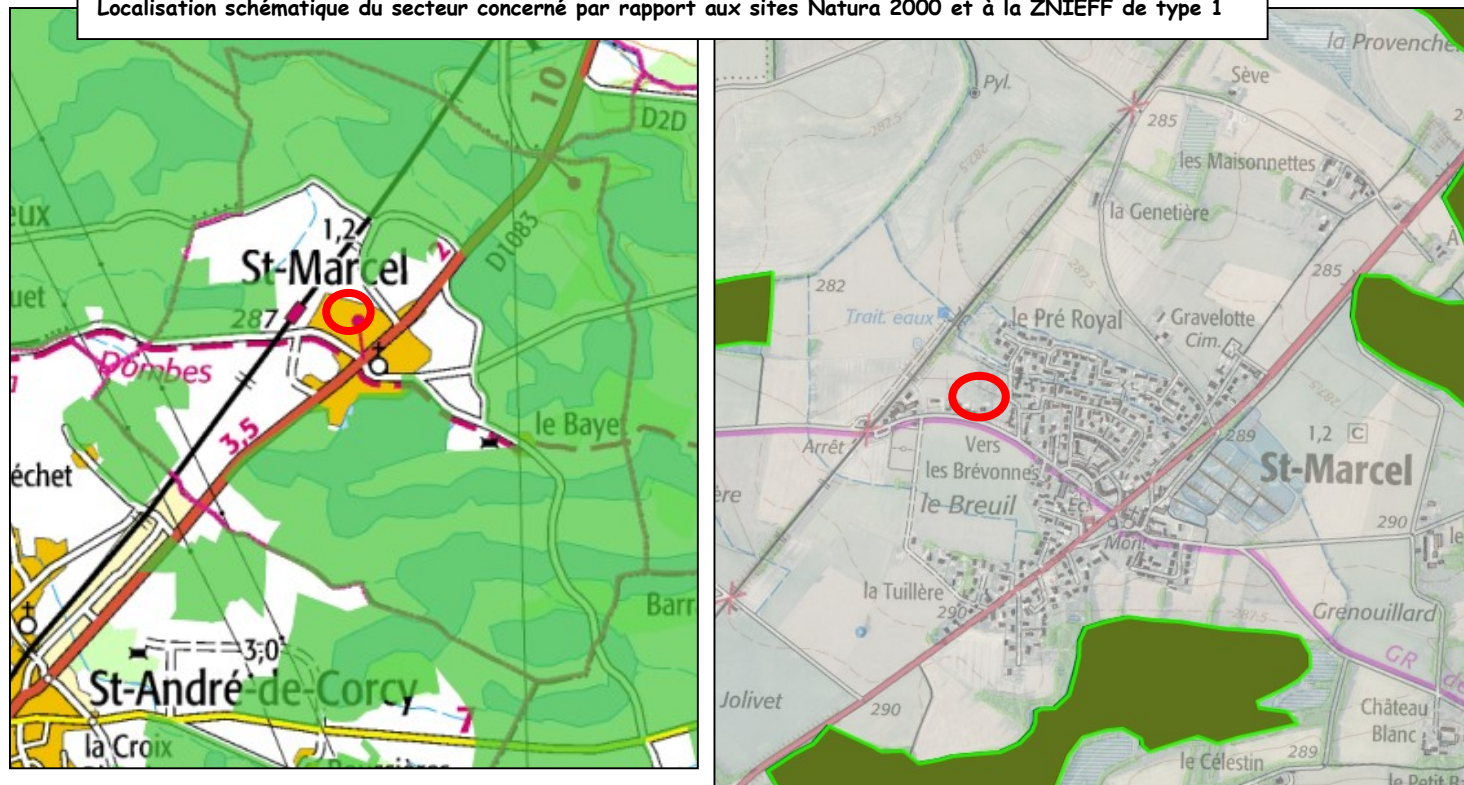
III – MODIFICATION DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au vu de l'article L 104-2-1^{ère}) du code de l'urbanisme, « **font l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1, les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, **compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés** ».

La commune de Saint-Marcel-en-Dombes est concernée par :

- Les sites Natura 2000 La Dombes (directive Habitat A04 et directive Oiseaux zones de protection spéciale (ZPS24))
- La ZNIEFF 820030608 de type 1 Etangs de la Dombes
- La ZNIEFF 820003786 de type 2 : Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière (ensemble du territoire inclus)
- Quelques zones humides repérées par l'inventaire des zones humides du Département
- Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) La Dombes (ensemble du territoire inclus).

Localisation schématique du secteur concerné par rapport aux sites Natura 2000 et à la ZNIEFF de type 1



Localisation schématique du secteur concerné par rapport aux zones humides repérées par l'inventaire du Conseil Départemental



Les zones humides

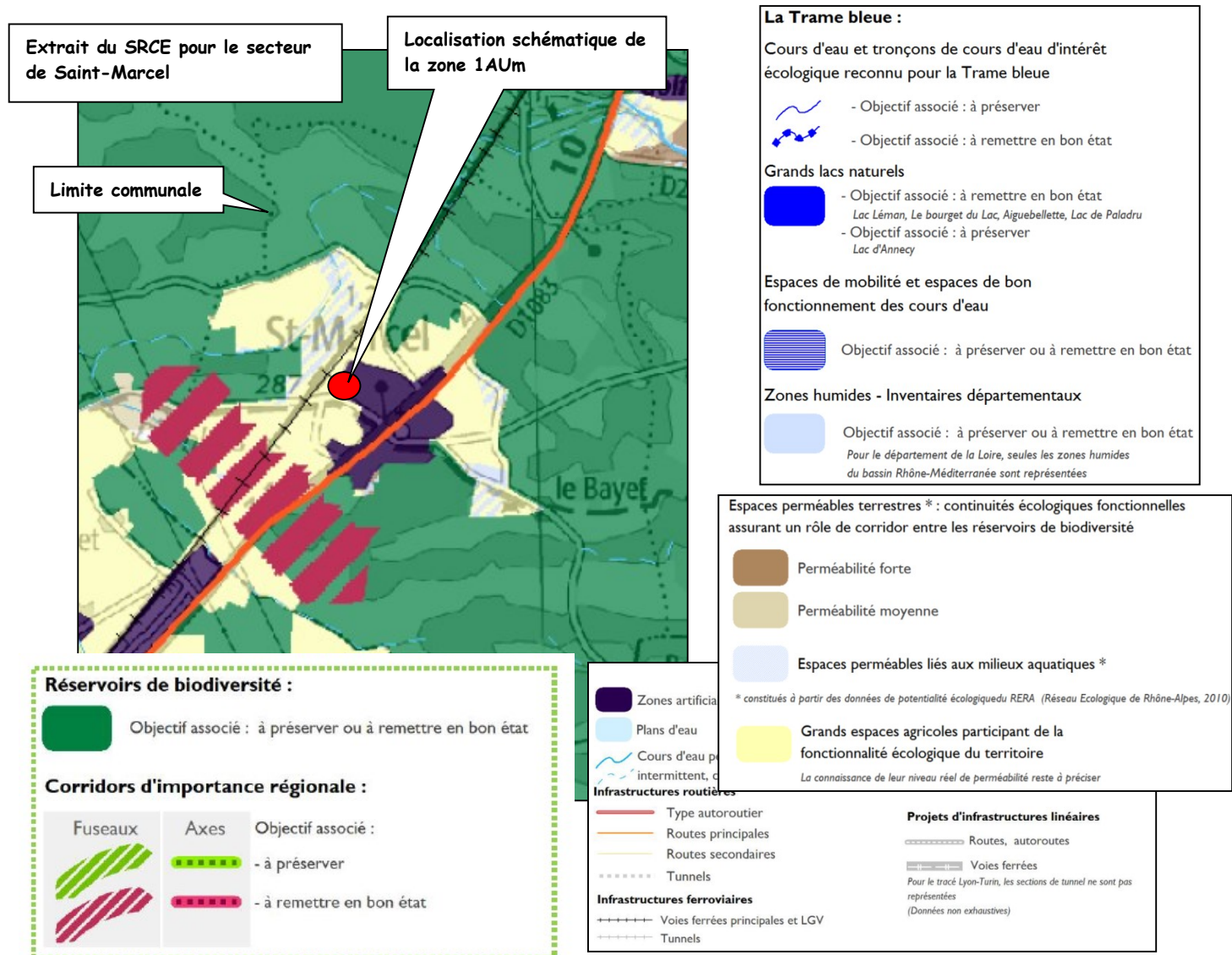
ZONES HUMIDES (Rhône-Alpes uniquement)

011ZH0545	ETANGS DE LA DOMBES
011ZH0658	GRENOUILLARD
011ZH1298	PLAN D'EAU DU BEAUJOLAIS
011ZH1304	PLAN D'EAU GEORGES
011ZH0546	ÉTANGS DE MALACORD

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :

Le SRCE de la région Rhône-Alpes, a été adopté par délibération du Conseil régional en date du 19 juin 2014 et par arrêté préfectoral du 16 juillet 2014.

L'atlas du SRCE est constitué de cartes au 1/100 000. **Il n'est pas à transposer à la parcelle dans les documents d'urbanisme.**



Selon le SRCE, la commune est concernée par :

- Des grands espaces agricoles participant de cette fonctionnalité écologique du territoire
- Des réservoirs de biodiversité
- Un corridor d'importance régionale au Sud-Ouest du territoire à remettre en bon état
- Pour la trame bleue, les zones humides.

= synthèse des éléments séparés évoqués ci-dessus à travers le site Natura 2000, la ZNIEFF de type 1, les zones humides.

Les composantes théoriques des trames verte et bleue :

✱ **Réservoirs de biodiversité**

Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats peuvent assurer leur fonctionnement : Arrêté de protection de biotope, réserves, parc national, sites Natura 2000, ZNIEFF 1, sites de protection d'espèces

✱ **Corridors écologiques :**

Espaces linéaires, discontinus ou paysagers qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

✱ **Corridors fuseaux :**

Traduction d'un principe de connexion global, nécessitant un travail à une échelle plus fine précisant les espaces de passages.

✱ **Corridors axes :**

Traduction d'enjeux de connexions plus localisés et plus contraints, vulnérables ...

✱ **Espaces perméables**

Espaces de nature ordinaire à dominantes agricole, forestière et naturelle de relativement bonne qualité et globalement perméables aux déplacements de la faune assurant la liaison entre les réservoirs de biodiversité : Haies, bosquets, ...

✱ **Trames bleues**

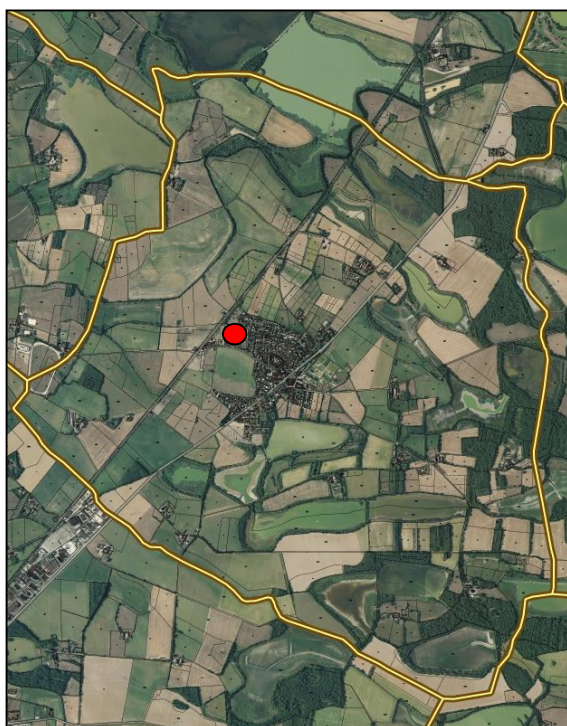
Éléments aquatiques (cours d'eau, canaux et zones humides) et espaces d'interface entre les milieux terrestres et aquatiques Cours d'eau et canaux classés en liste 1 et 2, espaces de mobilité ou de liberté le long des cours d'eau, couvertures végétales le long des cours d'eau, réservoirs biologiques SDAGE, zones de frayères, lacs naturels, inventaires zones humides, zones humides < 1 ha, ...

Quelles sont les incidences de la *Modification du PLU* sur l'environnement ?

▪ **Zone 1AUm :**

Dans le dispositif de protections réglementaires ou d'inventaires, la zone 1AUm apparaît :

- Eloignée des secteurs à protéger (voir les plans précédents)
- Déjà partiellement intégrée à la zone urbanisée.



La zone 1AUm dans le territoire communal et dans le village

La zone 1AUm était déjà inscrite dans les documents d'urbanisme précédents en zones 2AU ou 1AU, rendant possible l'urbanisation du secteur.

La présente procédure n'a comme objet que de préciser le projet d'urbanisme et architectural.

➤ **Les corrections apportées au Règlement graphique et écrit, et aux OAP, de la zone 1AUm n'ont pas d'impact sur les différents secteurs à protéger.**

▪ **Toilettage du Règlement, corrections concernant le village :**

➤ **Les corrections concernant le village, tant par le plan de zonage que le Règlement écrit, ne sont pas susceptibles d'affecter les composantes de la trame verte et bleue et les zones humides repérées.**

▪ **Zone A et bâti diffus :**

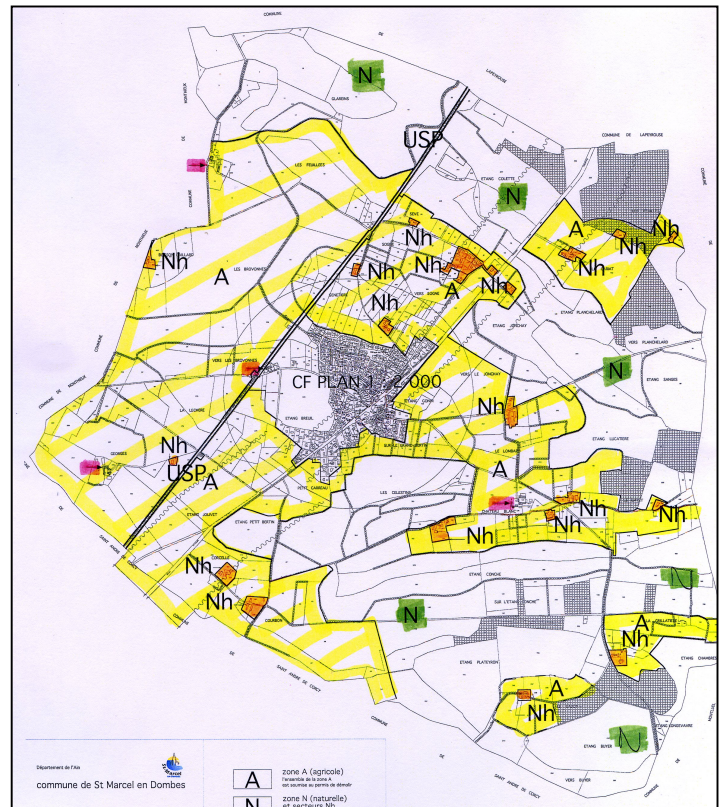
Les zones Nh ont toutes été identifiées en zone A.

Subsistaient en zone A, sans zonage Nh, 4 groupes de constructions. Au vu de la définition du Nh, ces constructions devaient toutes correspondre à des exploitations agricoles en activité.

Ces 4 groupes de constructions sont tous repérés au titre de l'art. L 123-1-7° du code de l'urbanisme (art. qui n'existe plus aujourd'hui) comme des bâtiments à protéger et pouvaient faire l'objet d'un changement de destination.

L 123-1-7° : Les PLU peuvent " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

➤ Aujourd'hui : articles L 151-19 (paysage, bâti) et L 151-23 (végétation).



Changement de destination :

La possibilité donnée dans le PLU était prévue par l'art. R123-12-2° du CU : Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

➤ Aujourd'hui : article L 151-11-2 en zones A et N.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 (CDPENAF)** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de

la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La zone N apparaît non construite. Règlement de 2006 : « La zone N correspond à des espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. »

Zone Nh dans le Règlement de 2006 : « La zone Nh regroupe **l'ensemble des constructions non agricoles en zone agricole**. La zone Nh est réservée au développement limité des constructions existantes (possibilités de travaux sur l'existant, d'extensions, de constructions d'annexes). Le permis de démolir s'applique à l'ensemble des zones Nh. »

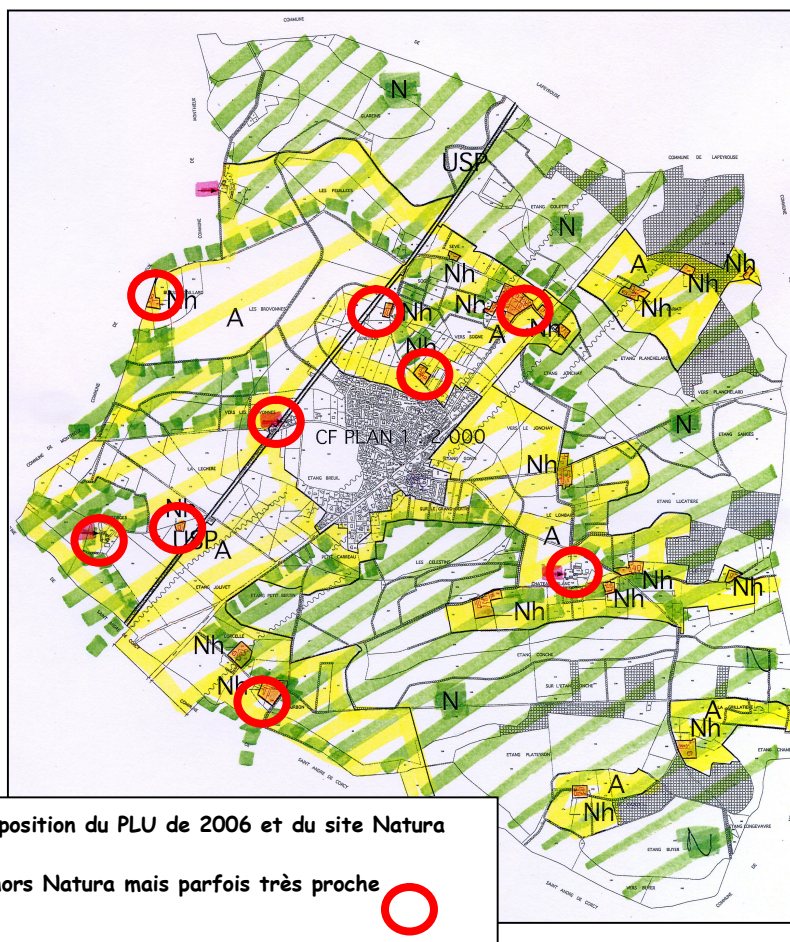
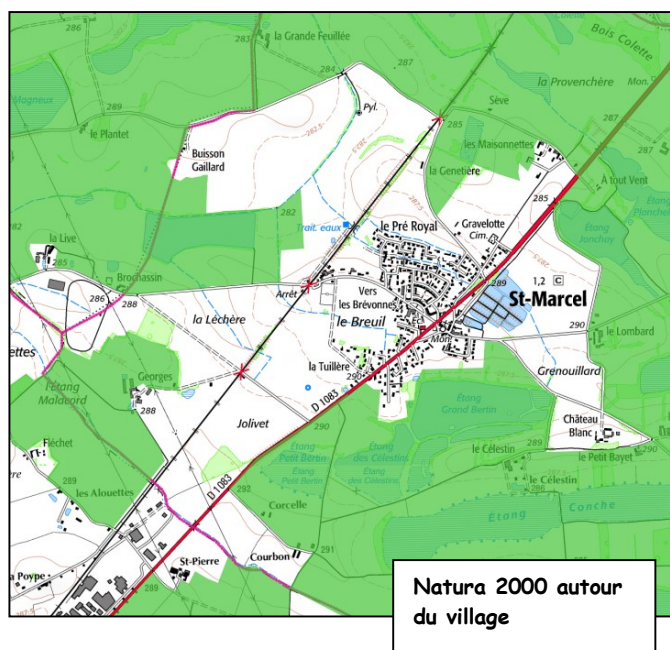
En vertu de cette analyse, la procédure de Modification ne concerne que la suppression des zones Nh qui étaient toutes en zone A.
Les diverses constructions seront désormais incluses en zone A sans périmètre.

La zone N, non concernée par des zones Nh en 2006, demeure en l'état.

Le Règlement :

- Intègre des prescriptions nouvelles pour le bâti diffus non agricole.
- Supprime les prescriptions de la zone Nh
- Conserve en l'état celles de la zone N.

▪ Bâti diffus et site Natura 2000 A :



Situation de 2006 : au vu la superficie du Natura 2000, de nombreuses zones Nh ou quelques constructions diffuses laissées en A sont intégrées au site Natura.

➤ Impacts de la Modification du PLU ?

Comparaison des possibilités d'évolution de ce bâti en 2006 et de celles projetées en 2018 inspirées de la « doctrine CDPENAF 01 » :

PLU 2006 / 2015 :

Zone Nh : Sont autorisées sous condition les constructions, travaux, ouvrages, et installations suivants :

-Les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.

-Les travaux d'extensions d'une construction existante, dans la limite de **30 m²** de surface de plancher par bâtiment. **Une extension au maximum** est autorisée par bâtiment existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

-Les constructions annexes (garages, abris de jardins...) dès lors qu'elles sont directement liées à la destination de la ou les construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain, et dans la limite d'une SHOB de **20% de la SHOB de la ou les construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain** et existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

-Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent.

-Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

Projet pour le bâti diffus non agricole en zone A - PLU 2018 (inspiré de la doctrine CDPENAF) :

Sont admis les travaux suivants concernant les bâtiments d'habitation existants :

- ♣ l'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux,
- ♣ l'extension des bâtiments d'habitation existantes dans les conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
- ♣ les constructions à usage d'annexes (non compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 4,50 m au faitage.
- ♣ les constructions à usage de piscine dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation

Impacts sur l'environnement ?

La Modification n'en génèrera pas plus avec les conditions maîtrisées d'évolution du bâti non agricole.

La Modification adapte le PLU à la législation actuelle (articles L 151-11 et L 151-12) en supprimant les stecal (zones Nh) de la zone A. Elle n'aggrave pas les impacts puisque le Règlement de 2006/2015 prévoyait déjà des possibilités d'extensions, d'annexes et de changements de destination.

Et la zone N n'est pas modifiée.

➤ **Dans ces conditions, il n'est pas utile de procéder à une évaluation environnementale.**

IV – COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

En fonction des points à modifier, le dossier de Modification du PLU comprend les pièces suivantes :

- ♣ Le présent Rapport de présentation
- ♣ Le Plan de zonage 2018
- ♣ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 2015 (entier) et 2018 (pour la zone 1AUm)
- ♣ Le Règlement, 2015 et 2018
- ♣ La Liste des emplacements réservés, 2015 et 2018.