



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**SAINT-
BARDOUX**

Approbation : 27/03/2006
Modification 1 : 02/05/2012
Modification 2 : 04/03/2013
Modification 3 : 05/05/2014
Modification 4 :

Modification n° 4

1. Notice explicative

Mai 2018



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.111

Mai
2018

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES A ET	
N	4	
	2.1 Contexte et objectifs.....	4
	2.2 Le Projet de Modification.....	6
	2.3 Contenu de la modification.....	7
	2.4 Impacts de la modification.....	11
3	PRISE EN COMPTE DE TROIS PROJETS AGRICOLES	12
	3.1 Contexte et objectifs.....	12
	3.2 Projet de modification.....	12
	3.3 Contenu de la modification.....	12
	3.4 Impacts de la modification.....	15
4	TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT	16
	4.1 Contexte et objectifs.....	16
	4.2 Le Projet de Modification.....	16
5	LES PIECES MODIFIEES	18
	5.1 Pièces écrites modifiées	18
	5.2 Pièces graphiques modifiées	18

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de ST-BARDOUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2006, qui a déjà fait l'objet de trois modifications, le 02/05/2012 (procédure simplifiée), le 04/03/2013 et le 05/05/2014.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 4^{ème} procédure de modification de ce PLU, qui a pour objectifs :

- D'intégrer les dispositions de la loi Macron en adaptant le règlement des zones A et N pour :
 - Autoriser l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble des zones agricole et naturelle ;
 - Autoriser en zone agricole les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (Cuma) ;
 - Repérer les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone N et mettre à jour le repérage des bâtiments en zone A ;
 - Adapter le secteur Nt ;
- De créer deux secteurs Na au sein de la zone naturelle, à l'intérieur desquels les constructions agricoles seront autorisées, afin de pérenniser deux exploitations agricoles qui ont des projets de constructions ;
- De toiletter l'ensemble du règlement afin de le mettre à jour des nouvelles références réglementaires.

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU relève de la procédure de modification.

2

PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES A ET N

2.1 Contexte et objectifs

2.1.1. Le PLU actuel :

Du fait des dispositions réglementaires en vigueur au moment de l'approbation du PLU, les possibilités d'évolution des bâtiments existants diffèrent sensiblement entre la zone A et la zone N et ne répondent plus aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Dispositions actuelles du règlement du PLU de St-BARDOUX **concernant l'évolution des bâtiments existants en zones A et N :**

En zone A :

Seuls sont autorisés en zone A :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics,
- le changement de destination des anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, dans la limite de 250 m² de SHON et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

>> En dehors du changement de destination des bâtiments repérés sur le plan, les bâtiments existants non nécessaires à une exploitation agricole ne peuvent donc pas évoluer.

En zone N :

En plus des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux **sont autorisés** :

<u>L'extension des constructions</u> existantes :	L'extension est limitée à 250 m ² de SHON après travaux.
<u>Les annexes aux constructions</u> :	Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m ² et si implantées à proximité immédiate du bâtiment principal et dans des matériaux de même aspect. Les piscines sont autorisées si elles sont liées à une habitation existante et implantées à proximité immédiate de cette habitation.
<u>Le changement de destination</u> des bâtiments :	Le changement de destination est autorisé à des fins d'habitation et dans la limite de 250 m ² .

En outre, un secteur Nt de 23 ha environ est délimité, dans lequel les aires de jeux et de sport, le stationnement des caravanes, ainsi que le changement de destination des bâtiments existants pour des activités culturelles, de loisirs ou de restauration sont autorisés.

2.1.2. Les évolutions réglementaires récentes : (art. L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme)

> En zone N, le code de l'urbanisme impose désormais que :

- les possibilités d'**extension et d'annexes aux habitations** existantes soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- l'**extension des bâtiments d'activités n'est plus admise** dans l'ensemble de la zone N. Elle n'est possible que dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à délimiter autour de ces activités, à condition que cela soit justifié.

- le **changement de destination** de bâtiments ne peut être autorisé **que pour des bâtiments repérés sur le plan de zonage** et non plus de manière systématique pour tous les bâtiments de la zone N. En outre, la demande d'autorisation d'urbanisme préalable au changement de destination sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale des sites.

> En zone A, le code de l'urbanisme permet désormais :

- l'**extension et les annexes aux habitations**, de manière encadrée par le règlement afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- les constructions et installations **nécessaires aux CUMA**¹.

> Dans les zones A et N le code de l'urbanisme permet :

- 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 ».

- à titre exceptionnel, la délimitation de **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

> Enfin, le règlement du PLU concernant l'évolution des habitations, ainsi que la délimitation de STECAL, doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF². Le dossier de modification devra donc être soumis à l'avis de cette commission avant sa mise à l'enquête publique.

¹ CUMA : Coopérative d'utilisation du matériel agricole

² CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

2.2 Le Projet de Modification

Pour adapter le règlement des zones A et N au nouveau cadre réglementaire, la modification du PLU consiste à :

- Modifier le règlement des zones A et N :

> Pour autoriser dans ces deux zones :

- *l'extension des habitations, dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux.*

- *les annexes (non accolées) aux habitations dans la limite de 40 m² de surface totale et de 5 m de hauteur. Pour les piscines, la surface de bassin est limitée à 50 m². Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m des habitations.*

L'extension et la création d'annexe ne seront possibles que si la surface totale initiale de l'habitation est supérieure à 60 m².

Les conditions imposées permettront ainsi de respecter les dispositions prévues par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Ces deux alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et de la zone N, à l'exception du secteur Ap de la zone agricole.

> Pour adapter l'alinéa sur les constructions nécessaires aux services publics à la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme.

> Pour autoriser en zone A les constructions et installations nécessaires aux CUMA ;

- Modifier le règlement des zones A et N et les plans de zonage :

> Pour adapter le règlement de la zone N concernant le changement de destination, qui ne pourra plus être autorisé systématiquement pour tous les bâtiments de la zone, mais uniquement pour les bâtiments qui seront repérés sur les plans de zonage et à condition de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Pour identifier sur les plans de zonage les bâtiments repérés pour le changement de destination en zone N.

> Pour réduire le périmètre du secteur Nt, afin qu'il réponde aux critères de taille et de capacité d'accueil limitées, imposés aux STECAL.

2.3 Contenu de la modification

2.3.1. Modification du règlement écrit :

> L'article 2 du règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié de la manière suivante (les ajouts sont en caractères roses et les suppressions en caractères barrés bleus) :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, **sauf en secteur Aa et dans le secteur à risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** à l'exploitation agricole :
[...]
- b) → Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA (coopératives d'utilisation du matériel agricole).¶
- ¶
- b)c) → Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs* dans la mesure où 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 **ne compromettent pas le caractère agricole de la zone**.¶
- ¶
- d) → Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article ~~L. 123-3-1~~ L. 151-11 2°, si cela ne compromet pas **l'activité agricole ou la qualité paysagère du site** ~~l'exploitation agricole~~ et dans la limite de 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.¶
- ¶
- e) → Pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m², sont autorisées :¶
 - - leur extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension) ;¶
 - - l'adjonction d'annexes détachées du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 40 m² de surface totale et de 5 m de hauteur au faitage et pour les bassins des piscines dans la limite de 50 m².¶

> Les caractéristiques de la zone **agricole** seront adaptées aux changements apportés, comme suit :

"

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE¶

¶

¶

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.¶

¶

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole, **aux CUMA**, ou aux services publics ou d'intérêt collectif ; **ainsi que l'évolution encadrée des bâtiments existants**, aucune autre construction ne pourra être admise. (article R. ~~423-7~~ **151-23** du code de l'urbanisme)¶

[...]

> L'article 2 du règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié de la manière suivante :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article N1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

[...]

~~b)→ Les travaux suivants concernant les constructions habitations existantes, à condition que leur surface totale soit supérieure à 60 m².¶~~

~~→ leur extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension)°;¶~~

~~→ l'adjonction d'annexes détachées du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 40 m² de surface totale et de 5 m de hauteur au faitage et pour les bassins des piscines dans la limite de 50 m².¶~~

~~- → L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de SHON après travaux des constructions existantes.¶~~

~~- → L'aménagement dans le volume existant est autorisé pour les constructions supérieures à 250 m² de SHON surface de plancher.¶~~

~~→ Le changement de destination des constructions existantes est autorisé uniquement en vue de l'habitation et dans la limite de 250 m² de SHON.¶~~

~~- → La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.¶~~







¶

~~c)→ Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11.2°, si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.¶~~

[...]

2.3.2. Modification du règlement graphique (plans de zonage) :

> En zone N, les bâtiments suivants sont repérés pour le changement de destination :

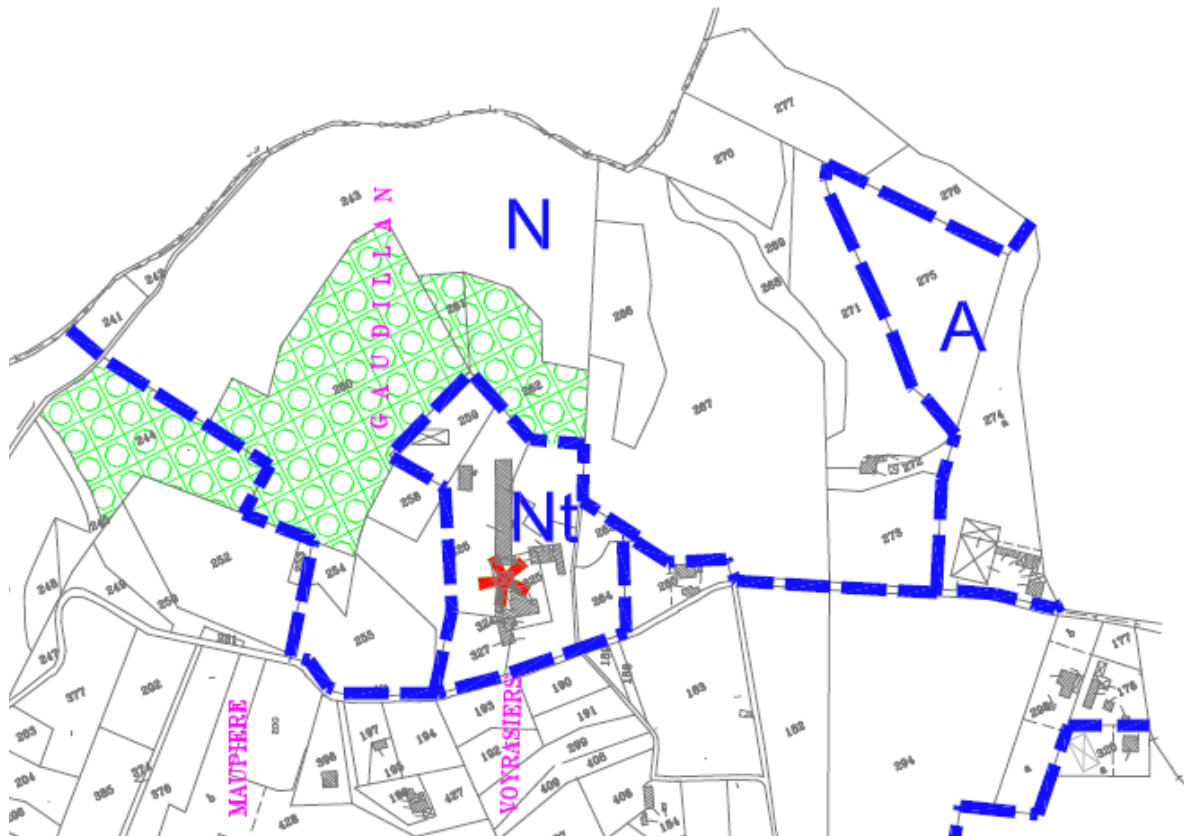
	Parcelles	Extrait cadastral et photo des bâtiments repérés
1	E109 Les Hottes	 
3	E127 Pierre-Las	 
4	E 587 Condillac	 

> Le périmètre du secteur Nt est modifié comme suit :

Extrait du PLU actuel :



Extrait du PLU modifié :



2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification est très limité, car le seul changement potentiellement impactant par rapport au PLU actuel est le fait de permettre l'évolution des habitations existantes en zone agricole, or ces dernières sont en nombre très réduit et ne sont pas situées dans des secteurs à enjeu écologique.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension de ces habitations par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- 33 % de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 60 m² d'emprise au sol ;
- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandis).
- 40 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (20 mètres maximum) ;

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 33 % de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part. Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront représenter plus de 40 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation et sont limitées à 5 mètres de hauteur au faitage.

Par ailleurs, la modification aura des impacts plutôt positifs sur l'environnement car par rapport au PLU actuel :

- elle limite la possibilité de changement de destination en zone N aux seuls bâtiments repérés (soit 3 bâtiments seulement), alors que le PLU actuel l'autorise pour tous les bâtiments de la zone naturelle.

- elle réduit le périmètre du secteur Nt dans lequel sont autorisés le changement de destination pour des activités culturelles, de loisirs ou de restauration, ainsi que les aires de jeux et de sport et le stationnement des caravanes.

3

PRISE EN COMPTE DE PROJETS AGRICOLES

3.1 Contexte et objectifs

Deux exploitations agricoles qui ont des besoins d'extension ou de création de nouveaux bâtiments se trouvent implantées en zone naturelle du PLU. Le règlement actuel de la zone N interdit les constructions agricoles.

Compte tenu de la nécessaire protection et pérennisation des activités agricoles prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la commune souhaite permettre la réalisation de ces projets.

Les deux projets sont situés aux Petits Barris pour l'un et au Chalon pour le second. Aux Petits Barris, il s'agit d'un jeune agriculteur qui pratique l'entreprise agricole et qui a besoin d'un bâtiment pour stocker son matériel. Au Chalon, il s'agit d'un bâtiment détruit par sinistre que l'agriculteur veut reconstruire en y ajoutant des bâtiments pour y installer son siège.

3.2 Projet de modification

Pour ces deux projets, il est envisagé de créer un sous-secteur « Na » dans la zone N, à l'intérieur duquel, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisées.

3.3 Contenu de la modification

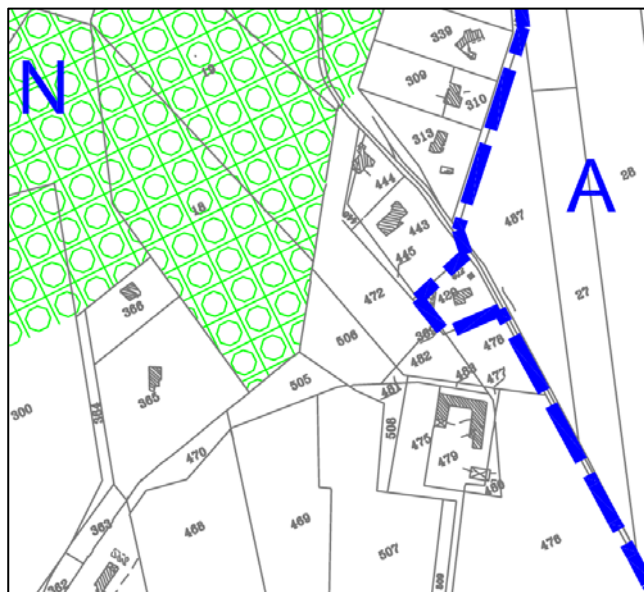
3.3.1. Modification du règlement graphique (plans de zonage) :

> Secteur des Petits Barris.

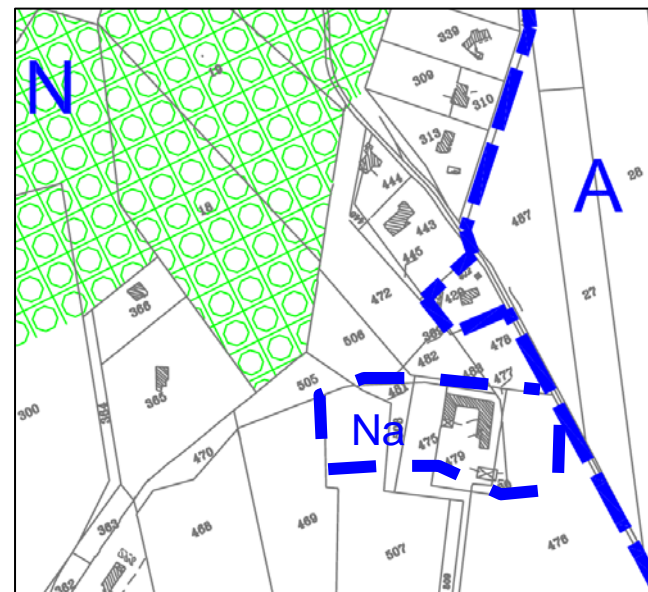


> Secteur des Petits Barris.

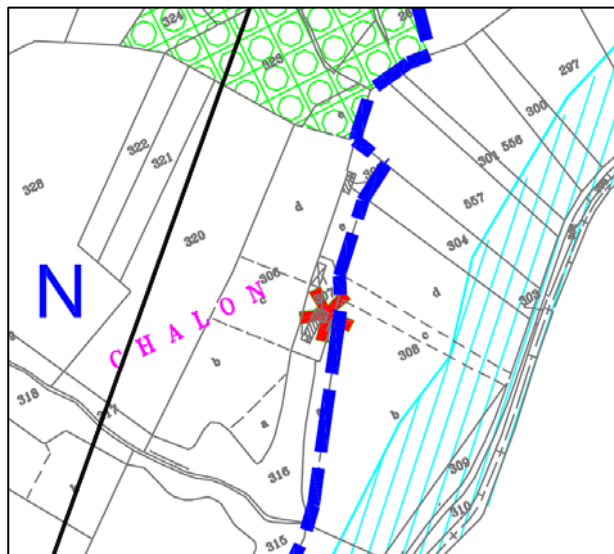
Zonage actuel



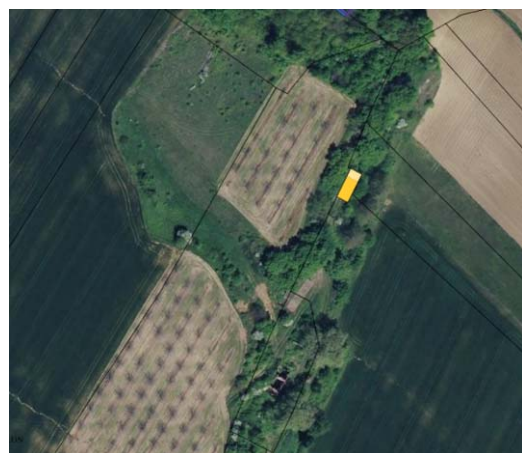
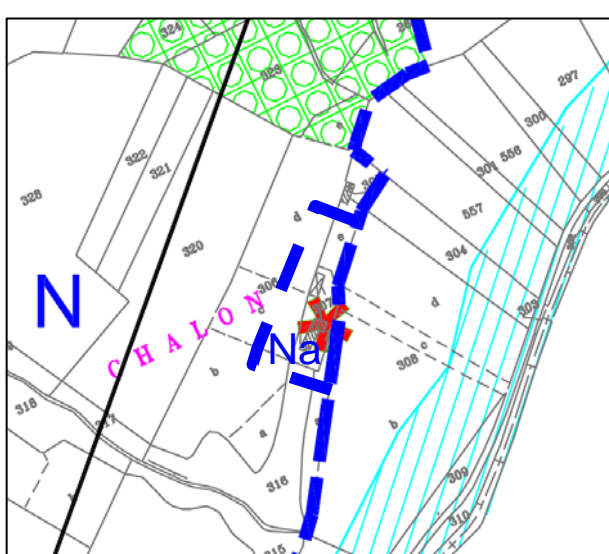
Proposition d'un secteur Na

**> Secteur du Chalon.**

Zonage actuel



Proposition d'un secteur Na



3.3.2. Modification du règlement écrit :

> Modification du règlement de la zone N :

> L'article 1 du règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié de la manière suivante :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de services,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole, **sauf dans le secteur Na,**
 - de stationnement,
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - hôtelier.

[...]

> L'article 2 du règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié de la manière suivante :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article N1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

En outre, **en secteur Nt**, le changement de destination des constructions est autorisé pour des activités culturelles, de loisirs ou de restauration.

En outre, **en secteur Na**, sont autorisées :

Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** à l'exploitation agricole :

- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...) ;
- Constructions destinées au logement des exploitants agricoles dans la limite de 250 m² de Surface de Plancher ;
- Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...).

> Les caractéristiques de la zone **naturelle** seront adaptées aux changements apportés, comme suit :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle protégée en raison du besoin de la commune de conserver la qualité de ses paysages et de ses espaces naturels.

La zone comprend un secteur Nt à vocation d'activités de tourisme et loisirs.

La zone comprend un secteur Na dans lequel les constructions agricoles sont autorisées.

La zone N est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée au Chalon, repéré par une trame spécifique. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement (n° 9).

3.4 Impacts de la modification

Dans les deux cas, il s'agit de construire ou de reconstruire sur un site présentant déjà des bâtiments agricoles et situé au cœur de l'espace agricole cultivé, bien que le secteur soit classé en zone naturelle.

Dans les deux cas les projets sont situés à l'écart des lieux de passages et en dehors des zones de risques ou de sensibilités environnementales (Znieff, Natura 2000, etc..).

Cette modification du PLU, qui répond à la mise en œuvre du PADD pour ce qui concerne la protection et la pérennisation de l'activité agricole, n'aura que peu d'impact sur l'environnement, les paysages et la consommation d'espace agricole.

4

TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT

4.1 Contexte et objectifs

Depuis l'approbation du PLU en 2006, le code de l'urbanisme a beaucoup évolué :

- il a été entièrement renuméroté : les renvois aux articles du code figurant dans le règlement actuel sont donc obsolètes ;
- la surface de plancher a remplacé la SHON (surface hors œuvre nette) ;
- la possibilité de réglementer le COS et la superficie minimale des terrains a été supprimée ;
- la participation pour non réalisation d'aire de stationnement a été supprimée ;
- le contenu de certains articles mentionnés dans le règlement (notamment dans les annexes) a été modifié.

Il est donc proposé de toiletter et mettre à jour le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

4.2 Le Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier le règlement pour :

- Remplacer les références aux articles du code de l'urbanisme par leur nouvelle numérotation dans tout le règlement, y compris les annexes ;
- Remplacer la mention « SHON » par « surface de plancher » ;
- Inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimum et le COS ayant été supprimée ;
- Supprimer de l'article 12 des zones UA et AUa la possibilité de recourir au versement de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement, cette participation ayant été supprimée au 1/1/2015.
- Toiletter les annexes du règlement qui retranscrivent des articles du code de l'urbanisme qui ont été modifié depuis, en outre les articles concernant le permis de construire ayant profondément évolués sont supprimés des annexes.

Enfin, les mentions « communauté de communes » sont remplacées par « communauté d'agglomération ».

4.3 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera nul, car il s'agit simplement de mettre à jour les références aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui.

5

LES PIECES MODIFIEES

5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice.
- **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Plan de zonage 4-1 au 1/5000**