



Plan Local d'Urbanisme



<i>Approbation</i>	23/05/2016
<i>Modification 1</i>	24/02/2020

Modification n° 1

1. Notice explicative



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

5.18.117

Fév.
2020

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH	3
3	MODIFICATION - ZONE AUA2	6
	3.1 Projets sur la zone AUa2.....	6
	3.2 Pièces modifiées	7
4	MODIFICATION - ZONE AUA3	13
	4.1 Etudes en cours sur la zone AUa3.....	13
	4.2 Pièces modifiées	14
5	AJUSTEMENT EMPLACEMENT RESERVE 4	20
6	REGLEMENT DES ZONES A ET N	22
	6.1 Contexte et projet	22
	6.2 Le projet de modification.....	22
	6.3 Contenu de la modification	23
7	LES PIECES MODIFIEES	25
	7.1 Pièces écrites modifiées	25
	7.2 Pièce graphique modifiée	25

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CREPOL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 23/05/2016.

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Modification de l'OAP et du règlement des zones AUa2, AUa3
- Ajuster le règlement des zones A et N pour autoriser les piscines et annexes aux habitations.
- Ajuster quelques emplacements réservés.
- Analyser la compatibilité du PLU avec le PLH.

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) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

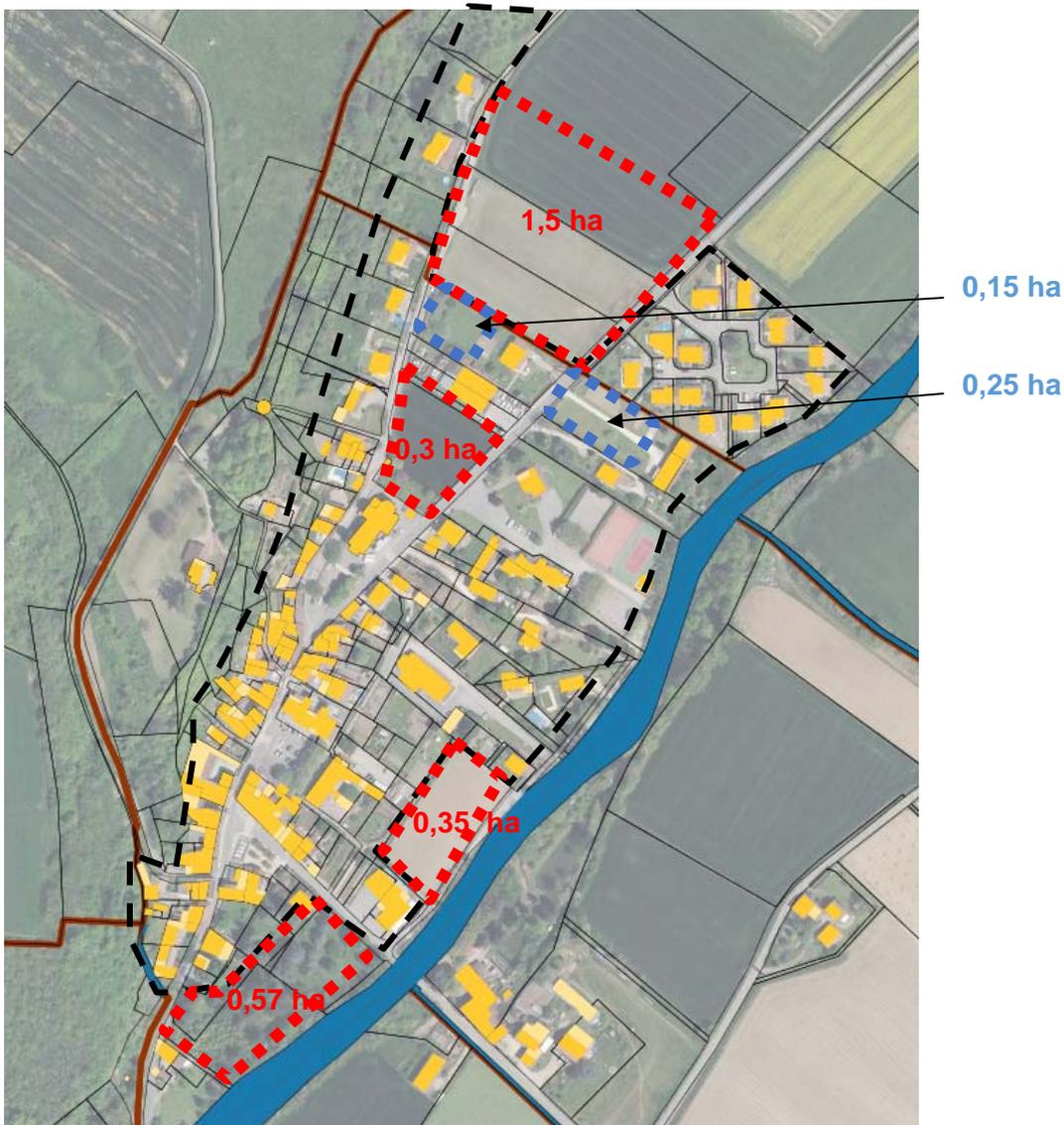
2

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

Valence Romans AGGLO a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 le 8 Février 2018.

La commune est identifiée comme un bourg centre rural, l'objectif de production affecté à cette catégorie est de 3 logements / an soit 36 sur 12 ans. La densité préconisée au SCOT est de 20 à 22 log/ha pour les emprises foncières d'au moins 3000 m² disponibles en zone U. La densité préconisée par le PLH s'applique à partir de 1800m².

Le PLU approuvé en mai 2016 dispose début 2019 du potentiel constructible suivant :



- Potentiel foncier recensé en dents creuses non bâti et en densification par division parcellaire :



- Potentiel de construction en renouvellement urbain : aucun

- Potentiel théorique de construction des zones AUa



AUa1 ;; surface 0,57 ha servitude programme de 14 logements

AUa2 ;; surface 0,25 ha servitude programme de 8 logements

AUa3 ;; surface 1,4 ha servitude programme de 21 logements

AUa4 ;; surface 0,35 ha servitude programme de 12 logements

Tableau récapitulatif des capacités de construction dans le PLU actuel

Type de potentiel	Surface urbanisable totale (ha)	Logements neufs totaux	dont part des logements en habitat intermédiaire, groupé, collectif	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne de logements	remarques
Dents creuses	0	0				
Division parcellaire	0,15+0,25	Potentiel théorique : 3	0	0	-	rétenion
Renouvellement urbain	27 logements vacants en 2015	2		-		
AUa1	0,57	14	8 logements en petit collectif 6 logements intermédiaires ou groupés	0	24 log/ha	Rétention Jardins des habitations
AUa2	0,3	8	8 logements en petit collectif	4	32 log/ha	Projet en cours
AUa3	1,5	21	6 logements en petits collectifs R+1, 15 logements en habitat, groupés et / ou intermédiaires	0	15 log/ha	Projet à l'étude
AUa4	0,35	12	12 logements en petit collectif	0	34 log/ha	
TOTAL	2,97	60	48% en petit collectif		21 log/ha	

Depuis l'approbation du PLU, la parcelle de la zone AUa1 a fait l'objet de découpage parcellaire. Les habitations avoisinantes ont toutes fait l'acquisition d'une partie de la zone AUa1 afin d'étendre leur jardin et conserver une zone boisée. Cette zone AUa1, représentant un potentiel de 14 logements, ne peut plus être mobilisée. Le potentiel réel du PLU est donc de 46 logements, dont 41 dans les zones AUa.

L'objectif de production, du PLH, affecté à la commune est de 3 logements par an, soit 36 sur 12 ans. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.

La modification du PLU en cours vise à :

- réduire légèrement le périmètre des zones AUa2 et AUa3 pour tenir compte des réserves nécessaires à proximité,
- adapter et phaser le programme de logement

Type de potentiel	Surface urbanisable totale (ha)	Logements neufs totaux	dont part des logements en habitat intermédiaire, groupé, collectif	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne de logements	remarques
AUa2	0,25	10	10 logements en petit collectif	5	40 log/ha	Projet en cours
AUa3	1,4	20	20 logements en habitat individuel, groupés et / ou intermédiaires	0	15 log/ha	Projet en cours
SOUS TOTAL	1,65	30	48% en petit collectif		18 log/ha	

3 MODIFICATION - ZONE AUa2

3.1 Projets sur la zone AUa2

La commune souhaite conserver une bande d'environ 14 m à l'arrière de l'église pour réaliser un parc public. L'emprise de la zone AUa2 doit donc être réduite. Cette bande sera intégrée dans la zone UA.



Par ailleurs l'OAP de la zone AUa2 sera adaptée afin de faciliter la réalisation du projet en cours d'étude :

- l'emplacement de la voirie est modifiée afin qu'elle apparaisse au centre de l'opération ;
- l'obligation du sens de faitage est retirée ;
- l'obligation de créer un service est supprimée ;
- la hauteur est limitée à R+1+comble : 9 m au faitage ;
- l'interdiction de réaliser du stationnement sur le parvis est supprimée
- le recul imposé pour conserver un cône de vue sur l'église est assoupli.

3.2 Pièces modifiées

Extrait OAP PLU actuel

La zone AUa2 de 2970m² se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

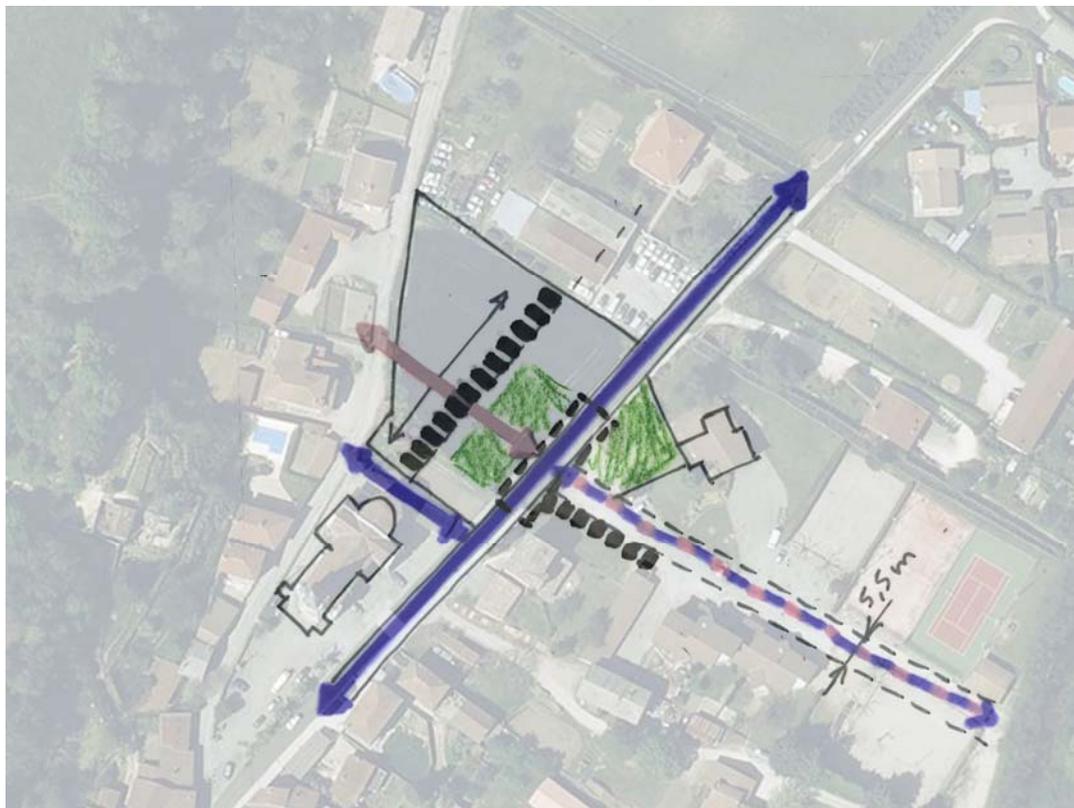
La zone est soumise à 1 emplacement réservé : L'ER qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière.

[...]

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Elle devra comporter au moins une activité ou un service en rez-de-chaussée.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 8 logements en petit collectif R+1 ou R+2 dont au moins 4 logements locatifs sociaux.



-  Voie principale de desserte
-  Cheminement piétonnier
-  Espace commun paysager à aménager
-  Front bâti à créer
-  Sens de faitage
-  Aménagement d'un plateau piétonnier surélevé

Orientation : voiries et déplacements :**- Accès à l'opération**

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

- Cheminements pour mode doux :**- à l'intérieur de l'opération**

Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.

- sur l'espace public

Un plateau piétonnier surélevé sera réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

[...]

- Typologie de logement

Le bâti sera en R+1 ou R+2.

Il sera constitué d'un programme mixte activités et/ou commerces + habitat

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

Le bâti devra être structuré en respectant les principes suivants :

- La façade principale donnant sur la RD67 devra être située en recul d'au moins 16m par rapport à l'axe de la RD67, de manière à dégager des vues sur le chevet de l'église depuis le nord de la RD.

- les faitages principaux des constructions seront soit parallèle soit perpendiculaire à la RD 67.

- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Extrait OAP modifiée

La zone AUa2 de 2500m² se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

La zone est soumise à 1 emplacement réservé : l'ER n° 3 qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière.

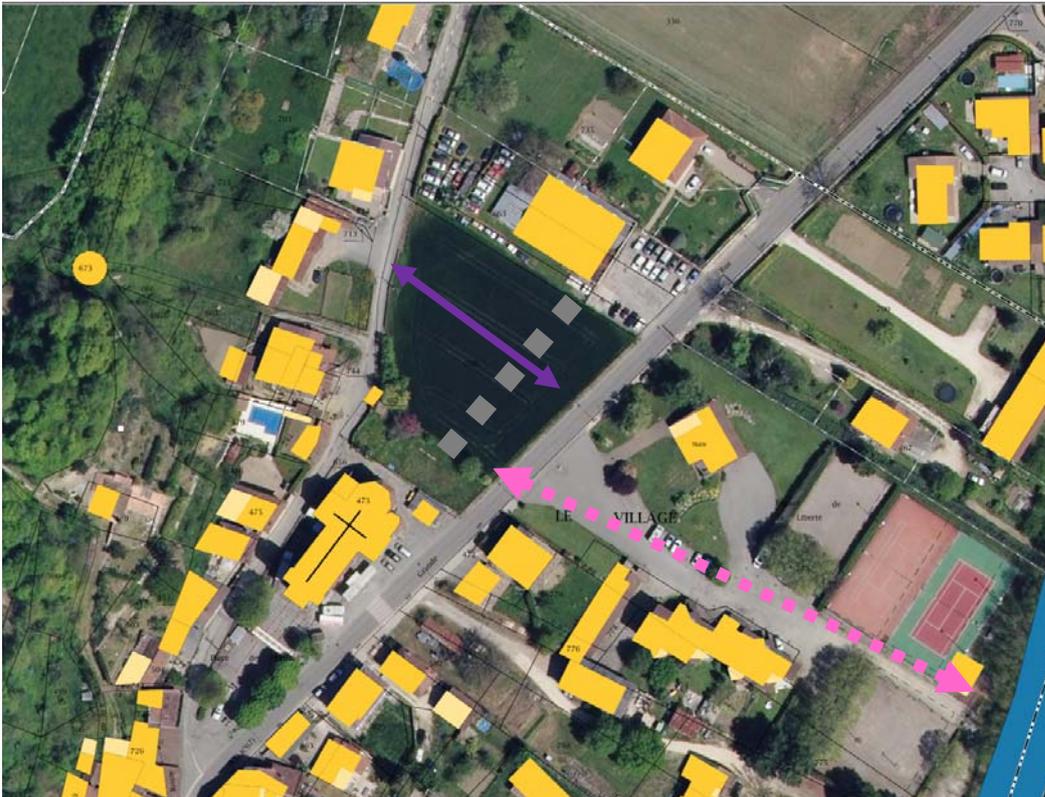
[...]

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre 10 logements minimum en petit collectif R+1 ou R+1+comble dont au moins 5 logements locatifs sociaux.

Le projet devra rechercher la création de commerce et / ou service.



↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)

↔ Cheminement piétonnier

■ ■ Front bâti à créer (emplacement indicatif)

Orientation : voiries et déplacements :**- Accès à l'opération**

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

- Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération : Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.

- sur l'espace public : Un plateau piétonnier surélevé **pourrait être** réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

[...]

Orientation : constructions**- Typologie de logement**

Le bâti sera en R+1 ou **R+1+comble**.

Il **est préconisé la réalisation d'un** programme mixte commerces **et / ou service** + habitat

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

Le bâti devra être structuré en respectant les principes suivants :

- La façade principale donnant sur la RD67 devra être située en recul ~~d'au moins 16m par rapport à l'axe~~ de la RD67, de manière à dégager des vues sur le chevet de l'église depuis le nord de la RD.

~~les faitages principaux des constructions seront soit parallèle soit perpendiculaire à la RD 67.~~

- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Règlement PLU actuel

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

[...]

4) Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1, R+2) dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à

- 8 mètres au sommet des R+2 dans les zones AUa1, AUa2 et AUa4.

Règlement modifié

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

[...]

4) Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements en petit collectif (R+1, R+1+comble) dont au moins 5 logements locatifs sociaux.

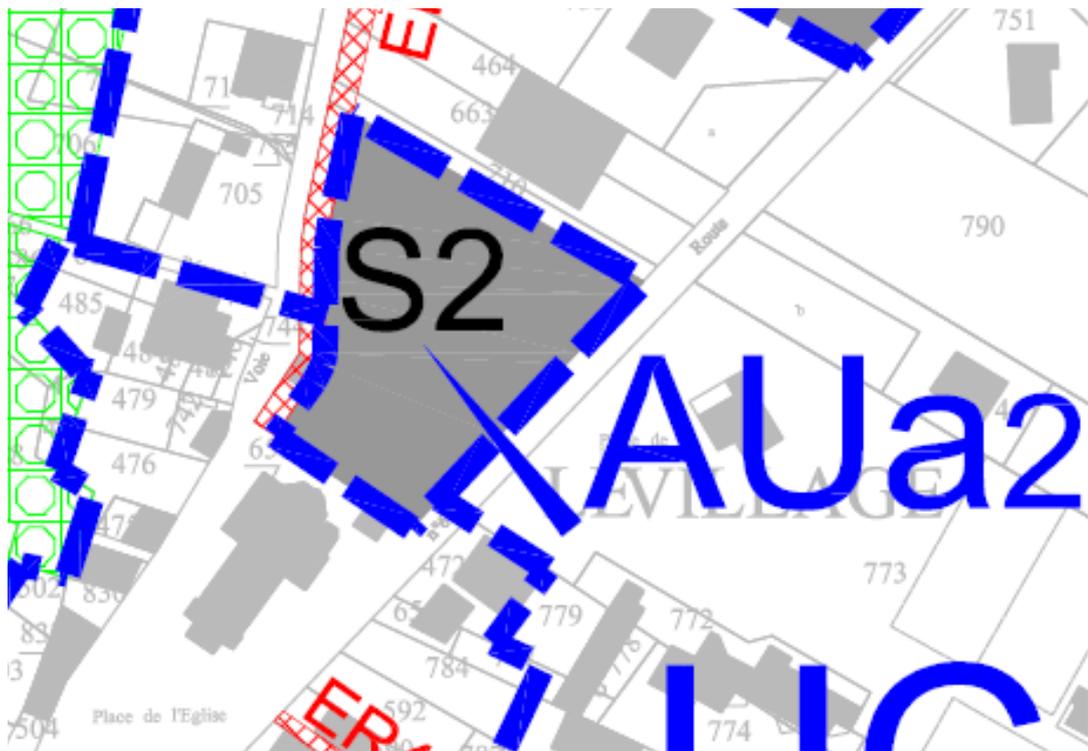
[...]

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à

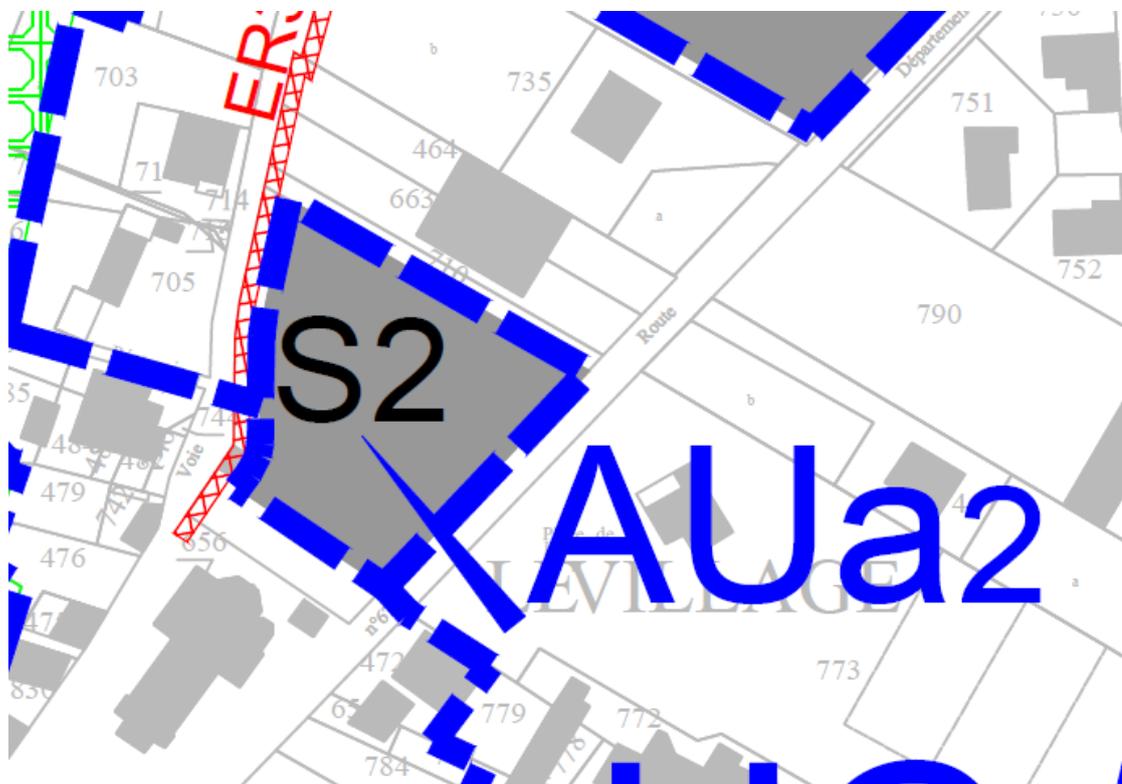
- 9 mètres au sommet des R+1+comble dans les zones AUa1, AUa2 et AUa4.

Zonage PLU actuel



Zonage modifié suite à la mise à disposition :

réduction de la zone AUa2



4

MODIFICATION - ZONE AUa3

4.1 Etudes en cours sur la zone AUa3

Au PLU actuel, la desserte principale de la zone AUa3 est prévue par l'ER2, l'ER1 étant une voie envisagée pour les engins agricoles.



La commune souhaite modifier la desserte de cette zone d'urbanisation future en :

- supprimant la réserve prévue au centre de la zone (ER2)
- imposant l'accès à l'opération au nord.

L'objectif est de prévoir l'accès à la zone dans l'OAP.

- L'ER1 ayant une vocation pour les engins agricoles, la réserve ne conditionnera pas l'aménagement de la zone AUa3, l'emprise de la zone sera donc modifiée.
- La mairie s'est assurée d'avoir l'accord du département pour une sortie sur la RD au nord de la zone. La desserte interne de la zone AUa3 sera réalisée par l'aménageur.

L'OAP est également modifié pour :

- supprimer l'obligation de 6 logements en petits collectifs (la zone AUa2 accueillant 10 logements en petits collectifs)
- ajouter habitat individuel,
- assouplir la rédaction sur l'implantation, sens de faitage, l'emplacement du cheminement piéton et des ouvrages d'eaux pluviales.

En outre, suite à l'avis du Préfet sur le projet de modification, un phasage du programme de logements sera ajouté dans l'OAP, afin de rester cohérent avec les objectifs à échéance du PLH actuel (soit l'année 2023).

4.2 Pièces modifiées

Extrait OAP PLU actuel

Description générale :

Elle est concernée par 3 emplacements réservés :

- Un ER prévoit l'élargissement de la voie menant au cimetière ;
- Un ER prévoit la création d'une liaison principale entre la RD67 et la route communale ;
- Un ER prévoit l'aménagement d'un chemin agricole intégré dans un espace planté en limite nord de la zone.

Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- *Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après l'aménagement des emplacements réservés qui la desservent.*

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 21 logements :

- *6 petits collectifs R+1*
- *15 logements intermédiaires ou groupés.*
- **Cheminements pour mode doux**

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Un trottoir sera aménagé le long de la RD.

Des liaisons piétonnes internes seront aménagées transversalement aux voies de desserte.

Orientation : paysage - environnement

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

La voie principale pourra être bordée d'un côté par une noue paysagère et de l'autre par un front bâti cohérent.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales.

Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti situé au sud de la voie de liaison principale sera du petit collectif en R+1 maximum. Le R0 est autorisé lorsqu'il est associé à un volume en R+1.

Le reste du bâti sera de l'individuel groupé ou intermédiaire en R0.

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- Aux abords de la RD67, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.
- Il sera implanté en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.
- Les faitages principaux des constructions devront se conformer aux sens indiqués sur le schéma illustratif, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie interne.
- Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.



-  Voie principale de desserte
-  Cheminement piétonnier
-  Espace commun paysager à aménager
-  Front bâti à créer
-  Sens de faitage
-  Aménagement d'un plateau piétonnier surélevé
-  Aménagement d'une noue paysagère
-  Aménagement d'un bassin paysager

OAP modifiée**Zone AUa3 : Entrée Nord****Description générale :**

[...]

Elle est concernée par un emplacement réservé : l'ER n°3 prévoit l'élargissement de la voie menant au cimetière ;

[...]

Orientations d'aménagement :*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre de l'ordre de 18 à 20 logements en habitat individuel, groupés et / ou intermédiaires.

Le programme de logements sera phasé, de manière à réaliser 12 logements au maximum jusqu'en 2023 et le reste des logements à partir de 2023.

Orientation : voiries et déplacements :

- Accès

L'accès à la zone est à prévoir au nord, il sera accompagné d'une bande végétale arborée côté nord.

- Cheminements pour mode doux

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Des liaisons piétonnes internes sont à aménager.

Orientation : paysage - environnement

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales. Cet emplacement est indicatif et reste à confirmer par l'étude de sol et l'étude loi sur l'eau.

Orientation : constructions

- Typologie de logement :

Le petit collectif, **groupé ou intermédiaire** en R+1 maximum **pourrait être** réalisé au sud de la zone.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

> Aux abords de la RD67, les constructions **pourraient** être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.

> Le bâti sera implanté **de préférence** en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.

> **Il sera recherché une organisation cohérente** des sens de faitages.

> Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.



-  Emprise de la zone AUa3
-  Accès à la zone (tracé indicatif)
-  Cheminement piéton
-  Espace commun paysager à aménager
-  Aménagement d'un bassin paysager (emprise indicative)

Règlement PLU actuel

Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Pour la zone AUa3, que les équipements publics (voies) faisant l'objet des emplacements réservés (ER 1 et 2), ainsi que les réseaux nécessaires, aient été réalisés au droit de l'opération projetée ;

Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1) et au moins 15 logements type intermédiaire ou groupé

Règlement modifié

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

1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

[...]

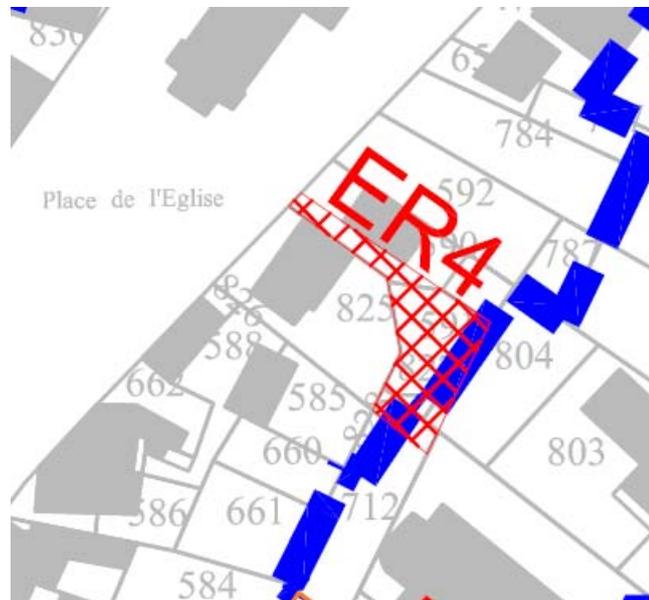
Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'un programme de l'ordre de 18 à 20 logements type individuel, intermédiaire et/ou groupé

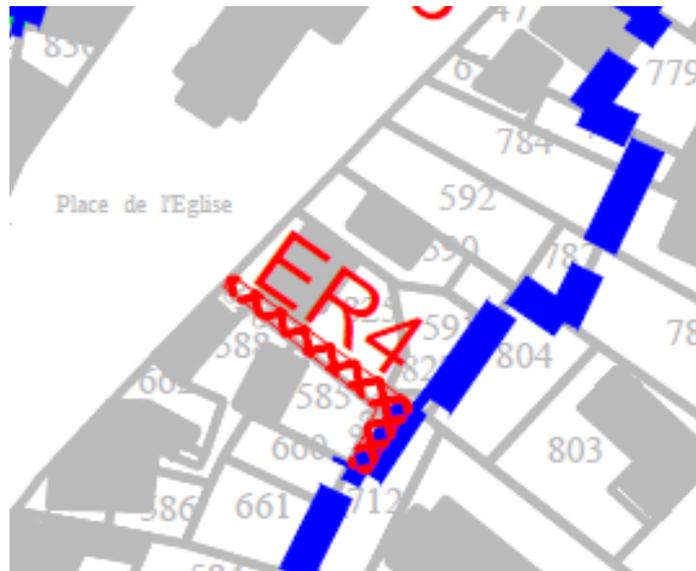
5 AJUSTEMENT EMPLACEMENT RESERVE 4

L'ER 4 au PLU vise à créer un cheminement piéton entre la place de l'Eglise et la salle des fêtes. Afin de corriger une erreur de saisie l'ER est décalé au sud de la parcelle 825 et prolongé sur les parcelles 827 et 828.

Extrait PLU actuel

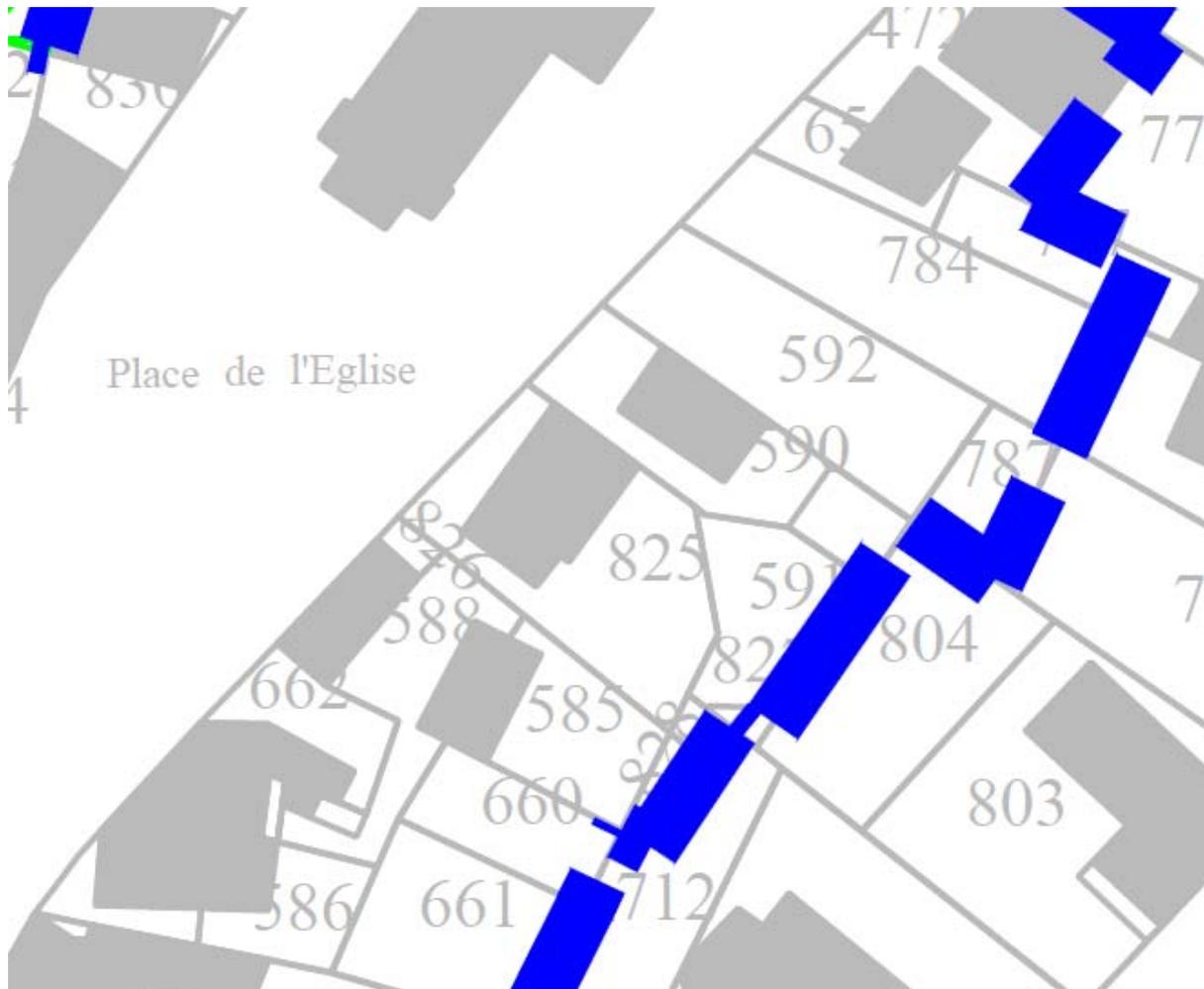


Extrait PLU modifié soumis à la mise à disposition au public :



Suite aux remarques au cours de la mise à disposition au public, l'ER 4 est supprimé :

Extrait PLU modifié suite à la mise à disposition :



6

REGLEMENT DES ZONES A ET N

6.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de CREPOL permet l'extension limitée des habitations existantes mais ne permet pas la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zones A et N.

L'article L.151-12 dispose désormais que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

6.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à autoriser la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N et d'en fixer les limites.

6.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** est complété de la façon suivante :

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

a) Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes, **à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m²** et une seule fois à partir de l'approbation du PLU

Les annexes (hors piscines) en lien mais non accolées aux habitations existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont supérieures à 40m²,

- sous réserve que tout point de ces annexes soit implanté à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,

- dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,

- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

- Les piscines dont la superficie du bassin est limitée à 50 m²

- sous réserve que tout point du bassin de ces piscines soit implanté à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent

[...]

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,

- 10 mètres au sommet pour les autres constructions

- 5 mètres pour les annexes.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum.

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes, **à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m².**

Les annexes (hors piscines) en lien mais non accolées aux habitations existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont supérieures à 40m²,

- **sous réserve que tout point de ces annexes soit implanté à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,**
- **dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher,**
- **sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.**
- **Les piscines dont la superficie du bassin est limitée à 50 m²**
- **sous réserve que tout point du bassin de ces piscines soit implanté à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent**

En outre, dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toute construction est interdite.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet, **5 mètres pour les annexes.**

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

7 LES PIÈCES MODIFIÉES

7.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Orientation d'aménagement : les OAP n°2 (zone AUa2) et n°3 (zone AUa3) sont modifiées

Règlement :

L'article 2 de la zone AUa :

- Pour la condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la réalisation d'ER de la zone AUa3
- Pour les programmes de logement des zones AUa2 et AUa3.

L'article 10 de la zone AUa.

Les articles 2 et 10 des zones A et N.

7.2 Pièce graphique modifiée

Les 2 plans de zonage.