

COMMUNE DE SAINT-PAER

*MODIFICATION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS*



NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION

Engagée le : 6 avril 2012

Arrêté du :

Enquête Publique :

Approuvée le :

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
33 Boulevard de l'Isère - 76000 ROUEN
Tel : 02 35 71 42 32 Fax : 02 35 07 50 66
Courriel : eurotop@cabinet-eurotop.com
www.cabinet-eurotop.com

PREAMBULE

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de SAINT-PAER a été approuvé le 25/01/85.

Sa révision a été prescrite le 15/05/87 et approuvée 19/01/90.

Aujourd'hui, afin de prendre en compte son évolution et son développement, en particulier permettre le changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, adapter le règlement de la zone ND, la commune de SAINT-PAER a souhaité engager une procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols qui porte sur les points suivants :

- intégration d'un inventaire de bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial pouvant changer de destination :
- modification du règlement de la zone ND articles 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12 et 13

SOMMAIRE

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

1. NOTICE DE PRESENTATION

- 1.1. Objets de la modification et motivations de la commune
- 1.2. Intégration d'un inventaire de bâtiments agricoles
- 1.3. Modification du règlement de la zone ND articles 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12 et 13

2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DU POS

- 2.1. Le rapport de présentation
- 2.2. Le règlement
- 2.3. Le plan de zonage
- 2.4. Les autres pièces

3. ANNEXES

- 3.1. Inventaire des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial
- 3.2. Plan de zonage après modifications (1/6000)
- 3.3. Règlement modifié des zones NC et ND

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS

⇒ Extrait du Code de l'Urbanisme concernant la modification du P.O.S. :

Article L123-13

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

1. NOTICE DE PRESENTATION

1. 1. Objets de la modification et motivations de la commune

A l'utilisation de son document d'urbanisme, la commune de SAINT-PAER a souhaité effectuer des modifications au niveau de son règlement (graphique et écrit) afin de permettre le changement de destination de bâtiments agricoles. Ce qui favorisera un développement urbain plus aisé sur la commune tout en permettant la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti agricole d'intérêt architectural et patrimonial.

Lors de l'élaboration du POS en 1985, la commune comptait 50 exploitations agricoles sur son territoire. En 2000, il en restait 28. Aujourd'hui, en 2012, il ne reste plus que 13 exploitations professionnelles en activités ayant leur siège sur la commune.

Certaines ne sont donc plus en activité. Elles ont, pour la plupart, été réhabilitées en habitations. D'autres seront prochainement en fin d'activité.

Ainsi, comme le permet l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, afin de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable que peut représenter certains bâtiments agricoles, la commune a souhaité effectuer un inventaire des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole existante.

La commune souhaite aussi modifier le règlement de la zone NC afin de permettre les possibilités de réhabilitation des bâtiments agricoles en activités d'accueil touristique tels que gîtes ruraux ou chambre d'hôtes.

Egalement, la commune souhaite modifier son règlement pour le rendre plus souple et pratique à appliquer concernant les possibilités d'évolutions des constructions en zone ND. En effet, la réglementation de cette s'avère aujourd'hui être un frein à l'évolution des constructions existantes.

Les modifications apportées au règlement de la zone ND concernent les articles 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12 et 13.

1. 2. Intégration d'un inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination

49 bâtiments ont été inventoriés.

Critères de choix

❶ Choisir des bâtiments qui présentent un caractère architectural ou patrimonial, dont l'état actuel est satisfaisant et dont l'emprise au sol existante est au minimum de 40 m².

❷ Privilégier les bâtiments :

- en priorité, appartenant à des exploitations qui ne sont plus en activité et n'étant pas concernés par un périmètre réciproque d'éloignement d'un bâtiment d'élevage,
- secondairement, ceux situés dans des exploitations en récente cessation d'activités sans repreneur,
- puis après, ceux situés dans des exploitations prochainement en cessation d'activités dans les 5 ans,
- et finalement, ceux qui appartiennent à une exploitation en activité mais dont l'utilisation n'est pas vitale à l'exploitation. Ce sont généralement ceux qui ne sont pas situés sur le corps de ferme principal de l'exploitation mais qui sont dans un corps de ferme annexe.

❸ Ne pas choisir des bâtiments isolés mais privilégier ceux proches de constructions existantes. C'est le cas de tous les bâtiments recensés. Ces derniers soit sont à proximité immédiate d'un secteur urbain (zones UF, INA ou NB du POS), soit constituent eux-mêmes avec d'autres bâtiments un petit secteur urbanisé en secteur agricole.

❹ Choisir ceux qui ne sont pas concernés par un risque naturel direct (sur un axe de ruissellement ou sur un périmètre d'indice de cavités). Seuls 3 bâtiments sont concernés par le périmètre inconstructible d'une carrière souterraine. La commune est d'ailleurs dans le même temps en train de réaliser l'inventaire communal des cavités souterraines.

❺ Privilégier les bâtiments qui ne présentent pas ou n'ayant peu de nuisances. Aucun bâtiment n'est concerné par des nuisances dues à des activités ou des infrastructures d'équipement.

⑥ Choisir des bâtiments qui présentent un terrain suffisant (1500 m²), ou si une division de propriété devait intervenir pouvant présenter un terrain suffisant (1500 m²) pour, entre autre, réaliser l'assainissement individuel.

⑦ Choisir des bâtiments proches de voies publiques existantes (à moins de 100 mètres) et qui présentent un accès existant sur la voie publique ou dont l'accès futur de présente aucune gêne pour la circulation. La grande majorité (40) se situe à moins de 100 mètres et quelques uns (9) se trouvent entre 100 et 150 mètres.

⑧ Choisir des bâtiments qui sont équipés ou à proximité des réseaux existants (eau, électricité) et suffisamment dimensionnés.

↳ Etat initial et impact sur l'environnement

49 bâtiments réhabilités engendrent une augmentation de la population d'environ 122 habitants. La commune possède les équipements et services publics suffisants (école et cimetière par exemple) pour supporter cette croissance démographique.

Ces bâtiments agricoles, une fois réhabilités en habitation, peuvent avoir une incidence sur la circulation sur les voies de la commune.

Toutefois, 49 bâtiments réhabilités engendreront une augmentation du trafic existant que de 10,2% (49 ménages supplémentaires sur 479 ménages actuellement). Et il n'y a pas de problème de circulation sur le réseau du territoire communal actuellement.

Aussi, le réseau routier est suffisant pour supporter une augmentation de son trafic. Toutes les voies concernées sont carrossées et suffisamment dimensionnées.

Les bâtiments recensés font partie de secteurs déjà urbanisés. Il n'y a donc pas d'impact sur l'urbanisation existante et les paysages. Seules des constructions d'annexes peuvent développer l'urbanisation existantes et avoir un impact sur les paysages. Cet impact éventuel sur les paysages est cependant limité par l'imposition du minimum parcellaire (1500 m²) et la réglementation existante en zone NC afin de préserver les haies et alignements d'arbres existants.

Les secteurs concernés par ces bâtiments recensés sont en assainissement individuel. Le minimum parcellaire existant dans la zone, 1500 m², garantit un bon fonctionnement des futures installations d'assainissement autonome.

Les secteurs concernés par ces bâtiments recensés sont équipés ou à proximité de réseaux existants (eau, électricité). Il n'est pas prévu de réseaux nouveaux à créer ni de renforcement pour la commune.

Les secteurs concernés par ces bâtiments recensés ont un accès direct ou indirect sur la voie publique. Il n'y a pas de voirie nouvelle à créer pour la commune.

Les secteurs concernés par ces bâtiments sont en continuité ou à proximité immédiate de zones urbaines existantes (zones UF, INA ou NB), voire exceptionnellement, proches d'habitations existantes implantées en zones NC, et constituent alors un petit secteur urbanisé. Le changement de destination de ces bâtiments ne participe donc pas au développement d'un mitage de l'espace agricole existant.

↳ Conséquence sur le document d'urbanisme

L'intégration de cet inventaire nécessite de légères modifications du règlement du POS :

1. Le plan de zonage intègre les 49 bâtiments classés.
2. Le règlement écrit de la zone NC est modifié au niveau des **articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13 et 14** pour :
 - rendre possible le changement de destination en habitat, activités artisanales ou touristiques des bâtiments répertoriés, et leurs adaptations, réfections et extensions associées (articles 1 et 2);
 - régler les conditions d'accès (article 3) ;
 - régler les densités autorisées (articles 5, 9 et 14) ;
 - régler les distances d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7) ;
 - reformuler les types de clôtures autorisées ;
 - préciser les besoins de stationnement (article 12) ;
 - fixer un minimum d'espaces verts à conserver sur les terrains (article 13).

↳ Les modifications en détail

Articles 1 et 2 : ⇒ permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ZONE AGRICOLE PROTEGEE</p> <p>Cette zone a pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres ainsi que la sauvegarde du caractère naturel. Elle est strictement réservée aux exploitations et aux constructions liées à celles-ci (habitations ou autres). Les bâtiments, dans cette zone, doivent rester occasionnels et adaptés au site. Elle comprend un secteur NCa destiné aux équipements sportifs.</p>	<p>ZONE AGRICOLE PROTEGEE</p> <p>Cette zone a pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres ainsi que la sauvegarde du caractère naturel. Elle est strictement réservée aux exploitations et aux constructions liées à celles-ci (habitations ou autres). Les bâtiments, dans cette zone, doivent rester occasionnels et adaptés au site. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur NCa destiné aux équipements sportifs ; - des bâtiments agricoles inventoriés d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination.
<p><u>ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>1.1. Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article NC2.</p>	<p><u>ARTICLE NC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>1.1. Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article NC2.</p>
<p><u>ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</u></p> <p>2.1. Peuvent être autorisés, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, et ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitations ou de la valeur agronomique des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ; -les installations classées liées à l'activité agricole ; -les travaux d'aménagement liés au changement d'affectation de bâtiments existants, non nécessaires à l'activité agricole et, le cas échéant, les lotissements exclusivement destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments, sous réserve que ces bâtiments aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m² et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur. <p>2.2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, à l'exception de l'article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions raisonnables des bâtiments existants ; - Les annexes jointives ou non ; - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris sans extension raisonnable ; - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>2.3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.</p> <p>2.4. Dans le secteur NCa, les travaux et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain de sports.</p>	<p><u>ARTICLE NC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</u></p> <p>2.1. Peuvent être autorisés, à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée, incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, et ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitations ou de la valeur agronomique des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ; -les installations classées liées à l'activité agricole ; -Les changements de destination en habitat, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...), en activités artisanales et touristiques, voire commerciales mais liées au tourisme et à l'artisanat, des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique « plan de zonage », sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> o ce changement de destination ne compromette pas l'activité de l'exploitation agricole existante ; o l'emprise au sol du bâtiment concerné soit supérieure ou égale à 50 m² pour la destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique, et à 40 m² pour les autres destinations ; o soient sauvegardées, entretenues et rénovées les plantations y compris les haies qui délimitent les clos mures ; o que ces cours soient desservies par un réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent de renforcement des réseaux ou des voiries. <p>2.2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, à l'exception de l'article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions raisonnables, les adaptations et réfections des bâtiments existants ; - Les annexes jointives ou non ; - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris sans extension raisonnable ; - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>2.3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux travaux des constructions autorisées.</p> <p>2.4. Dans le secteur NCa, les travaux et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain de sports.</p>

Article 3 : ⇒ imposer la réalisation d'une entrée charretière lors du changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.1. <u>Accès</u> Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p>ARTICLE NC 3 : ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.1. <u>Accès</u> Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les bâtiments inventoriés changeant de destination, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.</p>

Article 5 : ⇒ diminuer le minimum parcellaire imposé lors du changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>5.1. Il ne pourra être créé de nouvelles parcelles d'assise des bâtiments à réhabiliter de superficie inférieure à 2500 m².</p>	<p>ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>5.2. Dans le cas des bâtiments inventoriés changeant de destination, il ne pourra être créé de nouvelles parcelles de superficie inférieure à 1500 m².</p>

Articles 6 et 7 : ⇒ apprécier les marges de recul par rapport à l'emprise des voies et non à l'axe afin de rendre plus aisée l'application de la règle.
 ⇒ réglementer les évolutions des constructions situées dans les marges de recul.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des chemins départementaux, - 10 mètres de l'axe des autres voies. 	<p>ARTICLE NC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'emprise des voies départementales, - 6 mètres de l'emprise des autres voies. <p>6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.</p>

<p><u>ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage, et jamais inférieur à 5 mètres.</p> <p>7.2. Dans les secteurs situés en limites des zones UF, INA et NA, les bâtiments à usage agricole pouvant présenter des nuisances devront observer un recul de 50 mètres par rapport aux limites de zones mentionnées précédemment, sauf en cas d'extension.</p>	<p><u>ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage, et jamais inférieur à 5 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.</p> <p>7.2. Dans les secteurs situés en limites des zones UF, INA et NA, les bâtiments à usage agricole pouvant présenter des nuisances devront observer un recul de 50 mètres par rapport aux limites de zones mentionnées précédemment, sauf en cas d'extension.</p>
--	--

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Article 9 : ⇒ imposer une emprise maximale lors du changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL</u></p> <p>9.1. Pas de prescriptions spéciales.</p>	<p><u>ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL</u></p> <p>9.1. Dans le cas des bâtiments inventoriés changeant de destination, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.</p>

Article 11 : ⇒ reformuler les règles concernant les types de clôtures autorisées et préciser les prescriptions particulières.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.7. Les clôtures doivent être réalisées par des haies végétales. Des dispositions pourront être imposées pour les constructions dont les clôtures pourraient apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.</p>	<p><u>ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p>11.7. Les types de clôture admis sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grillages, doublés de haies vives ; - les haies vives, doublées ou non des grillages. <p>11.8. En limites de voies publiques, les haies seront implantées côté voie publique et les grillages côté propriété. Ces haies vives seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour pour éviter d'apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.</p>

Article 12 : ⇒ règlementer le nombre de places de stationnement lors du changement de destination en habitat des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.</p>	<p>ARTICLE NC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.</p>

Article 13 : ⇒ imposer une superficie minimale d'espaces verts à conserver lors du changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>13.1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.</p> <p>13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.</p> <p>13.3. Les espaces boisés et alignements d'arbres classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>13.1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.</p> <p>13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété pour les bâtiments changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique.</p> <p>13.3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.</p> <p>13.4. Les espaces boisés et alignements d'arbres classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.</p>

Article 14 : ⇒ imposer un COS maximal lors du changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>14.1. Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>ARTICLE NC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>14.2. Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à 0,15 pour les bâtiments inventoriés changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...).</p>

1. 3. Modification du règlement de la zone ND

La commune souhaite modifier le règlement de la zone ND pour le rendre plus souple et pratique à appliquer concernant les possibilités d'évolutions des constructions. En effet, la réglementation de cette zone s'avère aujourd'hui être un frein à l'évolution des constructions existantes.

Les modifications apportées au règlement de la zone ND concernent les articles 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12 et 13.

↳ Les modifications en détail

Articles 1 et 2 : ⇒ permettre le changement de destination des constructions existantes et préciser les évolutions.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>1.2. Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article ND2.</p> <p><u>ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</u></p> <p>Peuvent être autorisés:</p> <p>2.1. L'extension mesurée des constructions existantes et la reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, y compris éventuellement leur extension, jointive ou non, sous réserve que la localisation ne porte atteinte au site et sous réserve que ces extensions ou reconstructions présentent un aspect architectural satisfaisant compatible avec le caractère des lieux environnants et sans application des articles qui rendraient l'opération irréalisable.</p> <p>2.2. Les travaux d'aménagement liés aux changements d'affectation de constructions existantes, non nécessaires à l'activité agricole et, le cas échéant, les lotissements exclusivement destinés à la création de lots supportant de telles constructions, sous réserve qu'elles aient chacune une emprise au sol d'au moins 50 m² et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur et sous réserve que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soient sauvegardées et entretenues les plantations et les haies qui délimitaient les clos-masures; - ces cours soient desservis par un réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et de voirie, sans que les aménagements envisagés nécessitent de renforcement de réseaux et de voirie. <p>2.3. Des équipements techniques d'infrastructures et des installations touristiques, y compris un équipement hôtelier ou de loisirs de qualité, dans la mesure où ils s'intègrent dans le site.</p> <p>2.4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des autres articles, à l'exception de l'article 11.</p> <p>2.5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.</p>	<p><u>ARTICLE ND 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>1.1. Tous les types d'occupation et d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article ND2.</p> <p><u>ARTICLE ND 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</u></p> <p>Peuvent être autorisés:</p> <p>2.1. Pour les constructions existantes, sous réserve que la localisation ne porte pas atteinte au site et qu'elles présentent un aspect architectural satisfaisant compatible avec le caractère des lieux environnants et sans application des articles qui rendraient l'opération irréalisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions d'annexes ; - les adaptations, rénovations, réfections ; - les extensions mesurées ; - les reconstructions sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, y compris éventuellement leur extension, jointive ou non. <p>2.2. Les changements de destination et réhabilitations des constructions existantes en habitat, en hébergement d'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôtes, ...), et leurs travaux d'aménagement correspondants, sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> o ces constructions soient non nécessaires à l'activité agricole et qu'elles présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur ; o l'emprise au sol du bâtiment concerné soit supérieure ou égale à 50 m² ; o soient sauvegardées et entretenues les plantations et les haies qui délimitaient les clos-masures; o que ces cours soient desservis par un réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et de voirie sans que les aménagements envisagés nécessitent de renforcement des réseaux ou des voiries. <p>2.3. Des équipements techniques d'infrastructures et des installations touristiques, y compris un équipement hôtelier ou de loisirs de qualité, dans la mesure où ils s'intègrent dans le site.</p> <p>2.4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des autres articles, à l'exception de l'article 11.</p> <p>2.5. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux travaux des constructions autorisées.</p>

Article 3 : ⇒ imposer la réalisation d'une entrée charretière lors du changement de destination des constructions existantes.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.1. <u>Accès :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la visibilité soit suffisante, - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voie. 	<p>ARTICLE ND 3 : ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.2. <u>Accès :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la visibilité soit suffisante, - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voie. <p>Pour les constructions existantes changeant de destination, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.</p>

Articles 6 et 7 : ⇒ apprécier les marges de recul par rapport à l'emprise des voies et non à l'axe afin de rendre plus aisée l'application de la règle.
 ⇒ réglementer les évolutions des constructions situées dans les marges de recul.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE ND6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de l'axe des chemins départementaux, - 10 mètres de l'axe des autres voies. 	<p>ARTICLE ND6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'emprise des voies départementales, - 6 mètres de l'emprise des autres voies. <p>6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.</p>
<p>ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1. Les constructions peuvent être implantée soit en limite, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5 m.</p> <p>7.2. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus et pour les bâtiments annexes, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.</p>	<p>ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faitage, et jamais inférieur à 5 mètres, 3 m pour les annexes. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.</p>

Article 11 : ⇒ instaurer des règles concernant les types de clôtures autorisées.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.</p> <p>11.2. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures terrasses et les toitures monopentes, sauf dans le cas où elles s'intègrent à un ensemble architectural contemporain et pour une faible part ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit ; - l'emploi de tôle ondulée et de tous matériaux brillants. 	<p>ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.</p> <p>11.2. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures terrasses et les toitures monopentes, sauf dans le cas où elles s'intègrent à un ensemble architectural contemporain et pour une faible part ; - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit ; - l'emploi de tôle ondulée et de tous matériaux brillants. <p>11.3. Les types de clôture admis sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les grillages, doublés de haies vives ; - les haies vives, doublées ou non des grillages. <p>11.4. En limites de voies publiques, les haies seront implantées côté voie publique et les grillages côté propriété. Ces haies vives seront d'une hauteur maximum de 0,80 mètre dans les sections en courbe ou en carrefour pour éviter d'apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.</p>

Article 12 : ⇒ régler le nombre de places de stationnement lors du changement de destination des constructions existantes.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.</p>	<p>ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.</p> <p>12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.</p>

Article 13 : ⇒ imposer une superficie minimale d'espaces verts à conserver lors du changement de destination des constructions existantes.

N.B. : les modifications figurent en caractères gras.

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>13.1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.</p>	<p>ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>13.4. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.</p> <p>13.5. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété pour les constructions changeant de destination en habitat ou en hébergement d'accueil touristique.</p>

2. FORMALISATION REGLEMENTAIRE DU POS

2.1. Le rapport de présentation

Ce document n'est pas retouché par la procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols.

L'inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination est annexé au rapport de présentation.

2.2. Le règlement

Ce document est retouché par la procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols comme suivant les points 1.2. et 1.3. (voir en annexes le règlement modifié des zones NC et ND).

2.3. Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié conformément au point 1.2. (voir plan de zonage après modification en annexes).

2.4. Les autres pièces

Aucune modification n'est apportée à ces pièces.

3. ANNEXES

3.1. Inventaire des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial

(voir document joint)

3.2. Plan de zonage après modifications (voir document joint)

3.3. Règlement modifié des zones NC et ND (voir pages suivantes)