

Commune d'EYJEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 1^{ER} JUIN 2007

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée du PLU n°1 :

Modification du règlement écrit de la zone Agricole.



*Délibération de lancement de la modification simplifiée n°1 par le
Conseil Communautaire le **29/06/2018***

*Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil
Communautaire le .../.../...*



SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5**
- 2° Nature et objet de la modification présentée-----p.6-9**

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eyjeaux a été approuvé le 1^{er} juin 2007.

L'approbation du PLU d'Eyjeaux a fixé le règlement de la zone Agricole (A). Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le règlement de la zone A afin d'y faciliter l'implantation d'annexes et d'extensions et ainsi permettre l'évolution des habitations existantes tout en respectant l'activité agricole.

o Procédure de la modification simplifiée

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même

lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

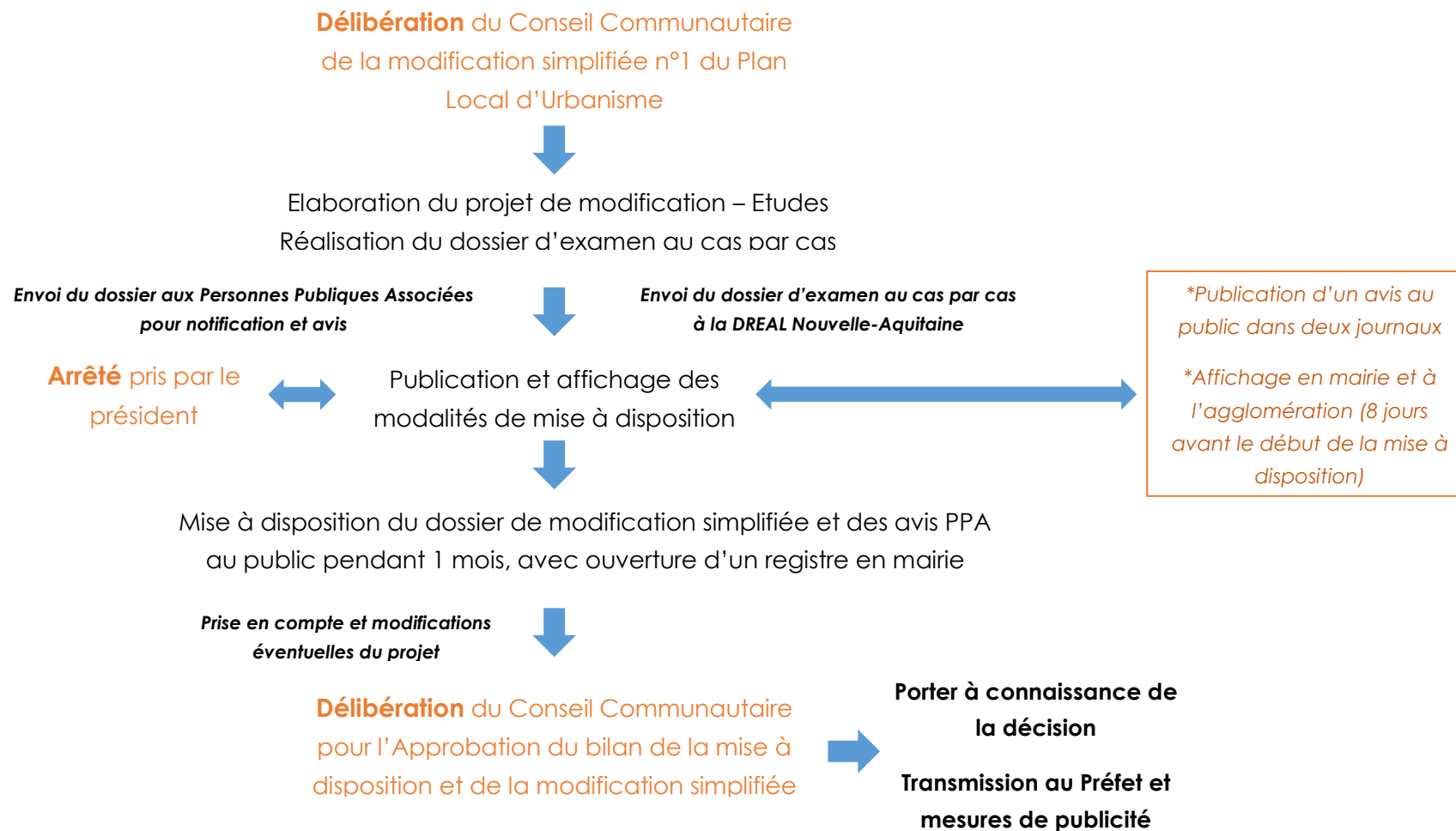
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- Modifier le règlement de la zone Agricole afin de pouvoir faciliter l'évolution des constructions existantes c'est-à-dire les annexes et extensions.

Seul le règlement écrit de la zone Agricole est concerné par cette modification simplifiée n°1. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement graphique et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

○ Phasage de la modification simplifiée



2° Nature et objet de la modification présentée

○ Modifications apportées

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en Juin 2007, le règlement de la zone Agricole autorisait Article 2 - les « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières – Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte : **Les constructions annexes des constructions autorisées dans la zone**».

Le règlement écrit de **la zone Agricole** autorise les annexes mais seulement des constructions autorisées dans la zone (constructions liées à l'activité agricole) c'est-à-dire que **les habitations existantes non liées à l'activité agricole ne peuvent pas réaliser d'annexes**.

De plus, le règlement écrit de **la zone Agricole n'autorise pas les extensions des habitations existantes** ce qui peut limiter certains projets.

L'objectif de la modification simplifiée est de reformuler l'intitulé en autorisant **les annexes et les extensions des habitations existantes**. La distance maximale d'implantation, la surface maximale et la hauteur seront règlementées conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

ZONE

AVANT

APRES

ZONE AGRICOLE (A)

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

***Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :**

- (...)
- **Les constructions annexes des constructions autorisées dans la zone.**

Suppression de l'intitulé « les constructions annexes des constructions autorisées dans la zone» et remplacement par « Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.»

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

*** Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :**

- (...)
- **Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.**

Ajout de l'intitulé «Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.»

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*(...)

***Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.**

Suppression de «non-règlementé» et Ajout de l'intitulé «Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.»

ARTICLE 9 – Emprise au sol

***Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.**

Ajout de l'intitulé « la hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieur à celle de l'habitation principale.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

***La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieur à celle de l'habitation principale**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Caractère de la zone : Zone réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 est interdite.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- Dans la mesure du possible, les bâtiments doivent être regroupés.
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
 - sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les gîtes ruraux
 - les campings dits " à la ferme", soumis à simple déclaration
 - l'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'exploitation agricole.
 - ~~Les constructions annexes des constructions autorisées dans la zone.~~
 - Les annexes et extensions des habitations existantes liées ou non à l'activité agricole.
- Les créations d'étangs ou plans d'eau sont réglementés.
- Les constructions et installations accolées ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone .





- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaires.
- Les affouillement et exhaussement du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation
- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Les éléments de paysage (petit patrimoine ou haies bocagères) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 3 – Accès et voirie

1. ACCES

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.
- Les cheminements piétonniers indiqués sur le plan doivent être maintenus ou rétablis sur un itinéraire voisin si leur emprise initiale a été modifiée.





ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.
- En l'absence de réseau de distribution publique les constructions sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement non collectif sur la parcelle.
- Les constructions agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisés avec une alimentation privée.
- Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2. Assainissement

a) Eaux usées

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé en assainissement non collectif dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Le système d'assainissement non collectif envisagé doit être compatible avec les caractéristiques du terrain (cf. l'étude et le plan d'assainissement en annexe. Pour plus d'informations consulter les services techniques de la mairie).

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservé sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue au dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le Règlement d'assainissement de la commune.

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

- En l'absence d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains peut être définie par des contraintes techniques relatives à l'assainissement autonome.





ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La RD 979 est concernée par la Loi Barnier, article L.111-1-4, et définit un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 979.
- Les constructions doivent s'implanter à 15 m minimum de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 15 mètres. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant;
 - pour des ouvrages (pylônes, transformateurs, réservoirs...) nécessaires aux services techniques.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m.
- Des implantations en limite séparative peuvent être autorisées pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées sur un même terrain, leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces habitées.
- La distance entre deux façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage de la construction la plus haute.
- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- **Les annexes et piscines doivent être comprises entièrement dans un périmètre de 30 mètres par rapport à l'habitation existante.**





ARTICLE 9 – Emprise au sol

~~Non-réglémenté.~~

- Les annexes et extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur maximum autorisée au faîtage est de 12 m.
- La hauteur maximum de toutes constructions est réduite dans certains secteurs (couloirs de vues et couloirs de lignes électriques). Elle est mentionnée directement sur les plans.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieur à celle de l'habitation principale

ARTICLE 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture

TERRAIN ET VOLUMES

- La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leurs implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble cohérent et groupé.
- La construction dans les villages et hameaux se conformera, par la simplicité de son volume et par ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage.
- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : dans la mesure du possible, on doit se servir des seules ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité on doit limiter les percements au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements doivent être réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

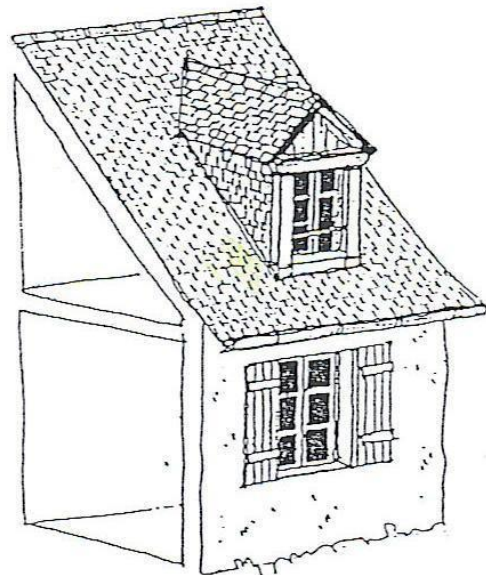
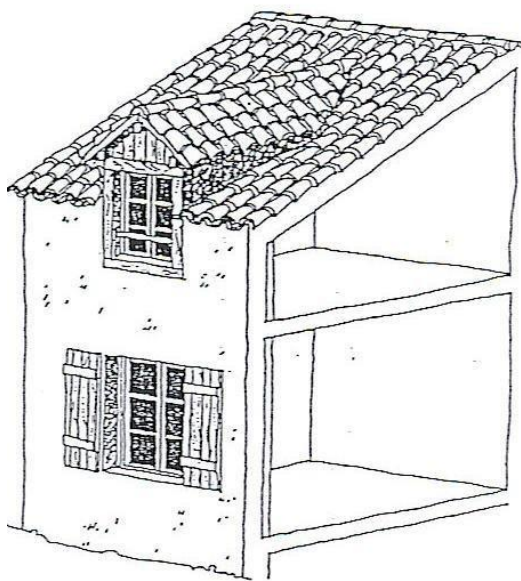
TOITURES

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles canal ou en tuiles de terre cuite dites « romanes » ou d'aspect similaire (sauf dans les cas de réfection des toitures existantes couvertes en ardoises).
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recevant du public, d'autres types de toitures sont autorisés.





- Pour les bâtiments à usage agricole, les dépôts ou constructions artisanales, les couvertures en fibrociment, ou d'aspect similaire, de couleur brun rouge sont seuls autorisées.
- La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés, 30 à 50 % pour la tuile canal ou les matériaux de substitution, dans les cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante.
- L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit sauf pour les vérandas, les châssis incorporés aux toitures et les capteurs solaires, à condition de limiter leur aspect réfléchissant et de favoriser leur intégration à la construction.
- Les châssis incorporés aux toitures seront peu nombreux. Les ouvertures en toitures seront de forme simple.
- Cheminées : les mitres, couronnements béton ou autres « chapeaux » sont interdits, le rétrécissement du conduit, s'il y a lieu, se faisant à l'intérieur. Seules les mitres en poterie sont autorisées. Les souches de cheminées doivent être réalisées ou habillées de manière traditionnelle, en briques pressées non enduites et joints à la chaux.



FAÇADES

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les enduits tyroliens ou d'aspect similaire sont interdits.





- Les constructions en pierre apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter des caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints similaires.
- Un nombre réduit de matériaux sera utilisé.
- Pour les bâtiments à usage agricole, seuls sont autorisés soit le bardage bois ou matériaux d'aspect similaire, soit des matériaux de teinte foncée.
- Pour les constructions à usage d'habitation, seuls sont autorisés les enduits de type gratté ou équivalent.

ELEMENTS DIVERS

- Les dessins des menuiseries et garde-corps doivent figurer sur les plans de façades.
- Les gardes-corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.
- Les escaliers perpendiculaires à la façade sont interdits lorsqu'ils comportent plus de 5 marches.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

CLOTURES

- Les clôtures doivent offrir une simplicité de forme et de matériaux compatible avec l'environnement traditionnel.
- Les poteaux bétons ou d'aspect similaire sont interdits.
- Les murs de clôture sur voie se conformeront par leur simplicité et l'aspect de leurs matériaux au caractère dominant de la construction principale.

COULEURS

- Les façades seront traitées selon les références pour les habitations des agriculteurs Mg01, Mg02, Mh01, Mh02, Mi01, Mi02, Mj02 du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs.
- Les bâtiments agricoles proposeront des matériaux de teinte foncée (Ma 01 à Mi 01) et pour les toitures des couleurs de ton ocre, brun, rouge vieilli ou gris ardoise (T1, T2, T3, T6, T8, T9, T10, T11).
- La couleur blanche est interdite.



ARTICLE 12 – Stationnement

- Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination des locaux existants.
- En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut éventuellement être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L 130-1.
- Plantation des espaces libres divers : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.
- Plantation autour des dépôts existants : les dépôts doivent être clos de haies vives mixtes les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.
- Plantation autour des bâtiments agricoles : une végétation adaptée doit être prévue autour des bâtiments agricoles dans le prolongement des plantations ou du parcellaire limitrophes existants.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques par des cônes de vues, la hauteur des plantations ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.
- Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 m au droit des lignes 90 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4^o de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906)

ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.

