

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires  
du Rhône

Lyon, le 27 MARS 2018

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Le directeur départemental des territoires

à

Madame le maire de la commune de Chambost-  
Longessaigne  
Place de la Bascule  
69770 CHAMBOST-LONGESSAIGNE

**Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Chambost-Longessaigne**

**Réf. : L-8063S/EL/VB**

**P.J. : Annexe**

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 30 novembre 2017 et reçu en préfecture le 26 décembre 2017.

La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Monts du lyonnais, approuvé en octobre 2016, qui l'identifie en tant que « village ».

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2002. Les principes de maîtrise de l'étalement urbain sont bien intégrés, avec un développement réalisé au sein de l'enveloppe urbaine existante qui devrait permettre de conforter le bourg. Le projet prévoit une réduction des zones urbaines et à urbaniser d'environ 19 hectares (espaces rendus aux zones naturelles et agricoles). Il prévoit également la création de quelques logements sociaux.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de trois réserves** :

- mieux préserver les zones agricoles et naturelles ;
- redimensionner le zonage UE correspondant à la zone d'activités économiques du Thivollet ;
- reclasser le zonage Nt en N et redimensionner les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées) Nt1 et Ae2.

• **Mieux préserver les zones agricoles et naturelles**

L'orientation générale n°5 du PADD est « la protection de l'environnement, des milieux naturels et des paysages ». Le projet de PLU identifie et protège les zones humides, mais celles identifiées par l'inventaire départemental ne sont pas toutes inscrites sur le document graphique, notamment celle liée au "ruisseau des granges". Il conviendra donc de compléter le règlement graphique en ce sens. Pour rappel, le SCOT demande aux documents locaux d'urbanisme de les protéger de toute artificialisation (sauf évolution

du bâti existant et équipements et ouvrages d'intérêt général liés à la valorisation, la protection des milieux aquatiques et la préservation de la ressource en eau).

De plus, une attention particulière est demandée pour la « mise en place des règles spécifiques permettant la protection des zones humides et des corridors écologiques », afin que ces prescriptions soient efficaces : l'imprécision de certaines dispositions fragilise la protection notamment pour le secteur Nco, pour laquelle les compensations « au moins pour partie » prévues en cas de destruction ne sont pas à la hauteur des objectifs de préservation annoncés dans le PADD.

Enfin, les haies bocagères sont indiquées dans le projet de PLU comme à protéger (le SCOT incite aussi à ce qu'elles soient sauvegardées), mais elles ne sont pas repérées et il n'y a pas de dispositions dans le règlement pour assurer leur protection. Il faudrait rectifier cette incohérence.

- **Redimensionner le zonage UE correspondant à zone d'activités économiques du Thivollet**

La zone UE (zone urbaine d'activités économiques) du Thivollet à l'ouest du centre du village va permettre d'urbaniser une partie à l'ouest de la zone d'environ 3500 m<sup>2</sup> et une seconde partie au nord d'environ 3000 m<sup>2</sup> qui semblent non artificialisées et non aménagées aujourd'hui. Alors qu'à l'entrée Est de la ville, une zone d'activités est créée sur 0,88 ha pour permettre l'évolution des entreprises déjà présentes (page 55 du rapport de présentation). Pour rappel, le SCOT (page 43 du DOO) permet la création ou l'extension d'une surface maximale de 0,5 ha de zone d'activités aux communes n'ayant pas de sites stratégiques économiques comme la vôtre. Ainsi, il faudrait affiner le zonage UE du Thivollet à la partie déjà urbanisée ou aménagée et ne pas permettre d'extension de ces zones au-delà de 0,5 ha.

- **Reclasser le zonage Nt en N et redimensionner les STECAL Nt1 et Ae2**

Concernant les STECAL liés à l'unité touristique nouvelle (UTN) autorisée par avis préfectoral du 17 novembre 2011, on trouve les zonages suivants :

- Une zone naturelle Nt de 13,58 ha correspondant au périmètre de l'UTN ;
- Deux zones Nt1 (0,89 ha) et Nt2 (0,95 ha), permettant respectivement la construction des gîtes et des bâtis et aménagements autorisés dans le cadre de l'UTN.

L'intégralité du périmètre UTN est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone Nt autorise les aménagements légers de plein air liés aux activités de l'UTN, sans plus de précisions. L'arrêté d'autorisation de l'UTN ne mentionne pas ces aménagements légers. Par ailleurs, au vu de la taille importante de la zone (13,58 ha) et de son caractère naturel, son classement en STECAL n'est pas adapté et il conviendra de reclasser le zonage Nt en N.

La zone Nt1 permet la réalisation de constructions (gîtes) d'une surface de plancher (SDP) totale de 192m<sup>2</sup>, la zone Nt2 l'aménagement d'un ancien bâtiment agricole (pour une salle de séminaires) de 110 m<sup>2</sup> de SDP maximale et la construction (d'un centre de soins pour chevaux) dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SDP totale. La zone Nt1 (0,89 ha), notamment, apparaît trop lâche. Des polygones pour l'implantation des futurs bâtiments pourront être délimités, avec un zonage au plus près des bâtis envisagés.

Concernant le secteur Ae2, un entrepreneur agricole y stocke déjà actuellement des machines agricoles, non abritées, et le terrain est déjà terrassé. Les architectes et paysagistes conseils ont validé ce lieu, parmi d'autres sites envisageables, comme secteur le moins impactant pour ce type de construction et d'activité. Néanmoins, le règlement autorise la construction d'un bâtiment dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> et de fait, la zone Ae2 (0,72 ha) apparaît de taille démesurée.

Il conviendrait donc de reclasser le zonage Nt en N et de redimensionner les STECAL Nt1 et Ae2 au plus près des bâtiments et futures constructions ainsi que de délimiter des polygones d'implantation.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part quatre remarques :

1) En ce qui concerne les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles, le règlement ne précise pas l'emprise au sol maximale, conformément à la loi dite « Macron » (article L.151-12 du code de l'urbanisme). Il faudrait compléter le règlement en ce sens.

2) Votre projet présente un nombre élevé d'extensions par changements de destination (plus d'une centaine). Un travail très important de repérage a été réalisé. Le règlement permet une surface plancher totale (logement existant + extension par changement de destination) de 250 m<sup>2</sup>. Cette surface est un peu élevée et devrait être réduite à 200 m<sup>2</sup>, afin de s'assurer au maximum que ces changements de destination ne permettent pas la création de nouveaux logements. Je vous rappelle aussi que chaque changement de destination sera étudié au niveau de l'autorisation d'urbanisme en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Un suivi de ces changements de destination sera également réalisé.

3) Le SCOT prescrit une densité moyenne de 20 logements à l'hectare pour votre commune, alors que votre projet prévoit une densité de 14 à 15 logements à l'hectare (page 66 du rapport de présentation). Cet écart s'explique en partie par le lotissement communal à l'est de la commune (secteur le Garel) déjà prévu dans le précédent PLU et en cours de réalisation avec une densité de 11 logements à l'hectare. Par conséquent, lors de la prochaine révision du PLU, il conviendra de respecter la densité prescrite par le SCOT.

4) Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme il apparaît que ce dernier ne respecterait pas la réglementation en vigueur (fichiers informatiques ne respectant pas le standard de numérisation CNIG).

Parallèlement aux réserves et remarques énoncées, vous trouverez, ci-joint, plusieurs observations sur lesquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet après enquête publique. De même, le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant l'enquête publique (ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées).

Le directeur



**Avis de l'Etat sur le PLU de la commune de Chambost-Longessaigne / Annexes**

Thème / Lieu	Observations
<p align="center"><b>Règlement</b></p>	<p><u>Sismique</u> :</p> <p>Il est proposé de rappeler, dans le règlement, que des règles de constructions parasismiques s'appliquent à certaines classes de bâtiments.</p> <p align="center"><b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>ARTICLE DG-2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>Page 2 : 2.1. Code de l'Urbanisme</b> Le Code de l'Urbanisme demeure applicable et se superpose aux dispositions du présent règlement. C'est le cas en particulier de la compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme. <del>Se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement.</del> <b>L'annexe 2 du règlement concerne les définitions liées à l'activité agricole.</b></p> <p><b>Page 3 : 2-4. Prescription édictée par le Département du Rhône :</b> <del>Les règles définies pour chaque zone du PLU dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux espaces occupés par les voiries départementales et leurs accotements existants ou futurs.</del> <b>Disposition illégale. Conformément à l'ex-article L.123-1-5 I du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, (...) et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».</b></p> <p><b>Page 3 : 2.5. Prise en compte des aléas de ruissellement, ravinement et glissement de terrain</b> A l'intérieur des zones susceptibles d'être soumises aux risques d'inondation, de ruissellement et ravinement, ou de glissement de terrain, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées selon les prescriptions d'urbanisme <del>définies dans l'étude d'aléas (B.E. Alp'Géorisques 2014) qui font partie du présent règlement (pièce n° 5-b du PLU).</del> <b>La pièce n°5 concerne les orientations d'aménagement et de programmation. Le document « phase 2 carte de constructibilité – cahier des prescriptions » contient des dispositions inapplicables en matière d'urbanisme. Il convient de trouver une transcription réglementaire de ces dispositions, ne subordonnant pas l'application des règles d'urbanisme à des conditions ne pouvant être légalement vérifiées par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exigeant des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi, ou prescrivant des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.</b></p> <p><b>ARTICLE DG-4 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES</b></p> <p><b>Page 4 : 4.4. Reconstruction à l'identique</b> La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démolit se fera conformément aux dispositions de l'Article <del>L.111-5</del> <b>(L.111-15)</b> du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>Page 4 : 4.5. Droit de démolir</b> Dans l'espace défini dans le présent règlement et localisé sur le plan de zonage (zone UA), les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, en application des articles <del>L.151-9 et R.421-28</del> du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit il s'agit d'une partie de commune (zoneUA????) où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, dans ce cas le visa est le R.421-27,</li> <li>• Soit il s'agit de la protection d'éléments du patrimoine bâti, dans ce cas il convient de faire référence aux articles L.151-19 et R.421-28 c.</li> </ul> <p><b>Page 4 : ARTICLE DG-5 ADAPTATIONS MINEURES</b> Les dispositions des articles 3 à 13 (...) des constructions avoisinantes. Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation <del>et sans porter atteinte aux droits des tiers.</del> (...). <b>Les autorisations d'urbanisme, délivrées sous réserve du droit des tiers, ont pour objet de vérifier la conformité des projets aux règles et servitudes d'urbanisme.</b></p> <p><b>ARTICLE DG6- ACCES ET VOIRIE</b></p> <p><b>Page 5 : 6.2. Voirie</b></p>

(...)

La voirie sera conçue pour permettre l'enlèvement des ordures ménagères conformément aux prescriptions techniques définies par la Communauté de Communes des Monts du Lyonnais ou l'autorité compétente. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'ex-article L.123-5 du code de l'urbanisme (recodifié au L.152-1).

#### ARTICLE DG-7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Page 5 : 7.1. Eau potable :

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur. Un règlement de PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

##### Page 5 : 7.2. Assainissement :

###### Eaux usées

Les eaux usées non domestiques(...). Le raccordement est soumis à autorisation complétée, le cas échéant, par une convention de déversement selon les dispositions du code de la santé publique. Un règlement du PLU ne peut pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation concernant le traitement des effluents ne sont pas concernés par cette règle. La conformité du traitement des eaux usées non domestiques est contrôlée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### ARTICLE DG-8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.2. Aspect extérieur des constructions dans les zones UA, UB et N et pour les habitations et leurs annexes situées en zone A

##### Page 7 : Matériaux de façades

(...)

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en mairie. Nuancier à joindre au règlement. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'ex-article L.123-5 du code de l'urbanisme (recodifié au L.152-1).

#### TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

##### ZONE UA

##### Page 10 : ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Des implantations différentes peuvent être exigées. Exceptions à justifier. Dans quels cas une implantation différente de la règle peut-elle être exigée ?

(...)

- dans le cas de reconstruction après sinistre et pour les annexes. Critères de la destruction accidentelle ou après sinistre illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09). La reconstruction à l'identique est de droit, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (cf L.111-15 du code de l'urbanisme). Il n'apparaît pas que les dispositions de la zone interdisent la reconstruction.

##### Page 10 : ARTICLE UA-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes peuvent être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des raisons de sécurité ou dans le cas de reconstruction après sinistre. Critères de la destruction accidentelle ou après sinistre illégaux en application de l'article L.111-15 (loi n°2009-526 du 12/05/09). La reconstruction à l'identique est de droit, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (cf L.111-15 du code de l'urbanisme). Il n'apparaît pas que les dispositions de la zone interdisent la reconstruction.

##### ZONE UB

Page 12 : 2.4. Prise en compte des aléas de ruissellement, ravinement et glissement de terrains A l'intérieur des zones susceptibles d'être soumises aux risques d'inondation, de ruissellement et ravinement, ou de glissement de terrain, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées selon les prescriptions d'urbanisme définies dans l'étude d'aléas (B.E. Alp-Géorisques 2014) qui font partie du présent règlement (pièce n° 5-b du PLU). La pièce n°5 concerne les

orientations d'aménagement et de programmation. Le document « phase 2 carte de constructibilité – cahier des prescriptions » contient des dispositions inapplicables en matière d'urbanisme. Il convient de trouver une transcription réglementaire de ces dispositions (cf observations sous DG-2 2.5).

#### **ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles autorisées dans le secteur UBa

#### **ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

De plus, dans le secteur UBa :

-Les activités de commerce ~~de gros~~ et d'artisanat dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une contradiction semble exister, pour les activités artisanales, avec les dispositions du caractère de la zone qui disposent que « La zone UB comporte un secteur UBa où les activités artisanales et commerciales sont autorisées ». Les activités artisanales n'étant pas interdites ou autorisées sous conditions sont donc autorisées sans conditions dans l'ensemble de la zone UB.

- Les activités de commerce ~~de gros~~ (...). La commune ayant lancé sa procédure d'élaboration de PLU avant le 01/01/2016 et n'ayant pas, à ce jour, délibéré avant l'arrêt du PLU pour bénéficier des dispositions du décret 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme, ne peut bénéficier des dispositions des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Il convient de se référer aux seules destinations prévues par l'article R.123-9 (ancien) du code de l'urbanisme.

#### **Pages 12 et 13 : ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC**

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage. Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement du domaine public
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

~~Les annexes aux habitations pourront être implantées à l'alignement s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'exède pas 3,5m.~~ Les annexes ayant, par nature, la même destination que la construction principale, les règles édictées ne peuvent être différentes pour les constructions ayant la même destination (cf R.123-9).

#### **Page 13 : ARTICLE UB-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités du bâti existant, pour des raisons de sécurité ~~et pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~ Disposition illégale. Conformément à l'ex-article L.123-1-5 I du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, (...) et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il ne s'agit pas d'une règle alternative (cf CAA de Lyon du 29/11/2011 requ.10LY01907). La règle « alternative » constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Exceptions à justifier.

**Idem UE 7 page 15**

**Idem UL 7 page 18**

**Idem A 7 page 20**

**Idem N 7 page 23**

#### **Page 14 : ZONE UE**

Zone équipée réservée aux activités artisanales, aux petites industries ~~et aux services.~~

Destination «service» non prévue par l'ex-article R.123-9, qui reste opposable en matière de destination.

#### **Page 14 : ARTICLE UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les changements ~~d'affectation~~ des constructions existantes ayant pour effet la création d'un logement. Seuls les changements des destinations sont contrôlés au titre des dispositions d'urbanisme.

#### **Page 14 : ARTICLE UE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles. Il n'y a pas de conditions particulières. Pour rappel, les constructions qui ne sont pas interdites ou soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions.

De plus, dans le secteur UEa :

Il est autorisé un logement par tènement, lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'activité existante ou autorisée et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher et de 2 annexes de surface limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Disposition qui apparaît incompatible avec les orientations déclinées p. 67 du rapport de présentation, qui autorisent une seule construction de ce type sur l'ensemble du secteur UEa, liée à l'activité existante.

#### **ZONE UL**

##### **Page 15 : ARTICLE UL-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, de bureaux et services, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier. Destination «service» non prévue par l'ex-article R.123-9, qui reste opposable en matière de destination.

#### **ZONE A**

##### **ARTICLE A-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Page 18 : A-2.b.** Les occupations et utilisations du sol liées aux habitations existantes non liées à l'activité agricole.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :

- que l'emprise au sol initiale soit supérieure à 40m<sup>2</sup>
- que l'extension soit limitée à 50% de la surface de plancher initiale
- que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension). Il convient aussi de réglementer leur emprise au sol (cf ex-article L.123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme, recodifié au L.151-12).

Les extensions peuvent être réalisées soit par constructions nouvelles, soit par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation, n'ayant plus d'usage agricole, aux mêmes conditions de surface, sans création de nouveau logement.

Disposition inutile puisque les parties de bâtiments potentiellement concernées ont été repérées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (115 au total), en application des dispositions de l'ex-article L.123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme (recodifié au L.151-11). Par ailleurs, un règlement de PLU peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements (cf réponse ministérielle du 02/04/2009).

**Idem N 2 page 22**

**Page 19 : Les annexes** aux habitations existantes sont autorisées à raison de 2 annexes par tènement d'une surface totale de plancher de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise), distantes de moins de 20 m de l'habitation.

Il convient aussi de réglementer leur emprise au sol (cf ex-article L.123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme, recodifié au L.151-12).

- Les abris pour animaux parqués aux conditions suivantes :

- Leur nombre est limité à 1 abri par tènement non bâti
- L'emprise au sol est limitée à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à 3 mètres,

Les abris pour animaux doivent être regardés comme des annexes et doivent à ce titre être réglementés en application de l'ex-article L.123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme « Dans les zones agricoles (.....), 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 (.....) »

~~Les abris pour animaux parqués, aux conditions suivantes :~~

- ~~- Leur nombre est limité à 1 abri par tènement non bâti~~
- ~~- L'emprise au sol est limitée à 10m<sup>2</sup> et la hauteur à 3 mètres,~~
- ~~- Ils doivent être réalisés en bois et ouverts sur au moins une face~~

Les abris pour animaux parqués sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou en annexe à une habitation existante. Dans les autres cas ils sont interdits (cf L.123-15 alinéas 14 et 15). Semble faire double emploi avec le paragraphe concernant les annexes.

**Idem N 2 page 22**

**Page 19 : ARTICLE A-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

## VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les extensions et reconstructions de bâtiments existants et dans le secteur Ae. Disposition illégale. Conformément à l'ex-article L.123-1-5 1 du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, (...) et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il ne s'agit pas d'une règle alternative (cf CAA de Lyon du 29/11/2011 requ.10LY01907). La règle « alternative » constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. Exceptions à justifier.

**Idem N 6 page 23**

## ZONE N

Une partie de l'emplacement réservé, R4 - restructuration de la STEP, est située, pour partie, en zone non constructible (cf carte de constructibilité plan 3-b).

Le seul classement en zone N ne rend pas les terrains inconstructibles. Il conviendrait de mettre en adéquation les documents graphiques 3 – a (plan de zonage) et le plan 3 – b (aléas plan de constructibilité).

## ARTICLE N-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Page 22 :** Dans le secteur Nt1

Est autorisée la construction de 3 éco-gîtes dans la limite de 192m<sup>2</sup> de surface totale de plancher

Dans le secteur Nt2

Sont autorisés

- la construction des bâtiments constituant le centre de soins pour chevaux dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher

- l'aménagement des anciens bâtiments agricoles n'ayant plus de vocation agricole pour l'aménagement d'une salle de réception d'une surface limitée à 110 m<sup>2</sup> de plancher.

Destinations non prévues par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

## **Page 23 :** ARTICLE N-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter à l'article DG-6 et DG-6 bis du Titre I. Ces articles ne concernent pas les règles d'implantation par rapport aux voies.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les extensions et reconstructions de bâtiments existants.

## **Page 23 :** ARTICLE N-10. HAUTEUR\*

La hauteur absolue des constructions est fixée à

(...)

- 4 mètres pour les abris annexes. En application de l'article l'ex-article L.123-1-5 alinéa 15 du code de l'urbanisme, la hauteur des annexes à l'habitation doit être réglementée, à défaut les dispositions de l'article N 2 « Les annexes aux habitations existantes » seraient illégales.

## ANNEXE 1 : définitions

### **Page 25 :** CHANGEMENT D'AFFECTATION DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. (cf R.123-9).

### **CLOTURE :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Le qualificatif de clôture ne peut être limité aux seules clôtures soumises à DP. Sauf exceptions listées à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

### **Page 26 :** LOTISSEMENT

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite

	<p>propriété, sauf en matière successorale <u>où le nombre est porté à 4. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (cf L.442-1 du code de l'urbanisme).</u></p>
<p><b>Fichiers CNIG</b></p>	<p>Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).</p> <p>Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être élaborés à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>

