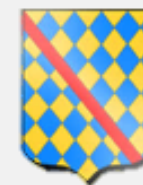




MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BULLY (69)

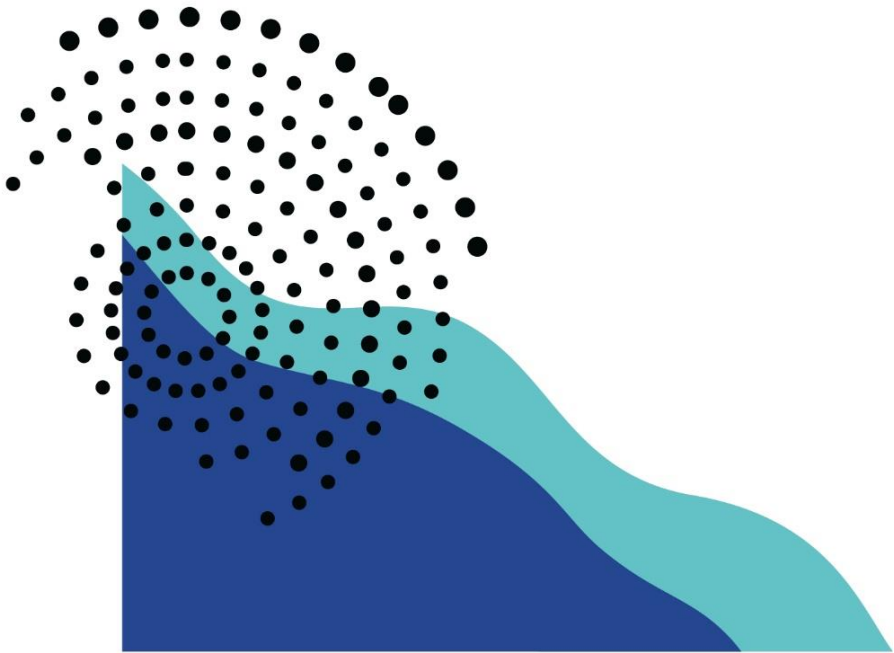
Rapport de présentation - Juin 2022



MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BULLY • SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL.....	2
Le PLU en vigueur.....	8
Le champ d'application de la présente modification de droit commun.....	9
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	10
Les objets de la modification.....	11
L'adaptation du règlement au nouveau cadre réglementaire des zones A et N.....	12
Les autres adaptations mineures du règlement écrit.....	64
Modifier une limite de zonage Ab et N pour permettre la réalisation de serres agricoles à proximité d'une exploitation existante.....	69
Les surfaces des zones du PLU après modification.....	70

CONTEXTE GENERAL



Bully

Superficie : 12,7 km²

Population en 2018 : 1990 habitants (derniers chiffres publiés par l'INSEE en 2021)

Densité au km² en 2012 : 158 hab/km²

Altitude : 230 m à 427 m

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle
- SCOT de l'Ouest Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : Le Breuil, Sarcey ;
- A l'Ouest : St Romain de Popey ;
- Au Sud : Savigny, L'Arbresle ;
- A l'Est : St Germain-Nuelles

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Situation démographique

(Extrait INSEE publié en 2021)

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	2 040	100,0	2 086	100,0	1 990	100,0
0 à 14 ans	456	22,4	468	22,4	398	20,0
15 à 29 ans	353	17,3	354	17,0	307	15,5
30 à 44 ans	453	22,2	408	19,6	376	18,9
45 à 59 ans	381	18,7	416	19,9	391	19,6
60 à 74 ans	203	9,9	248	11,9	304	15,3
75 ans ou plus	194	9,5	192	9,2	213	10,7

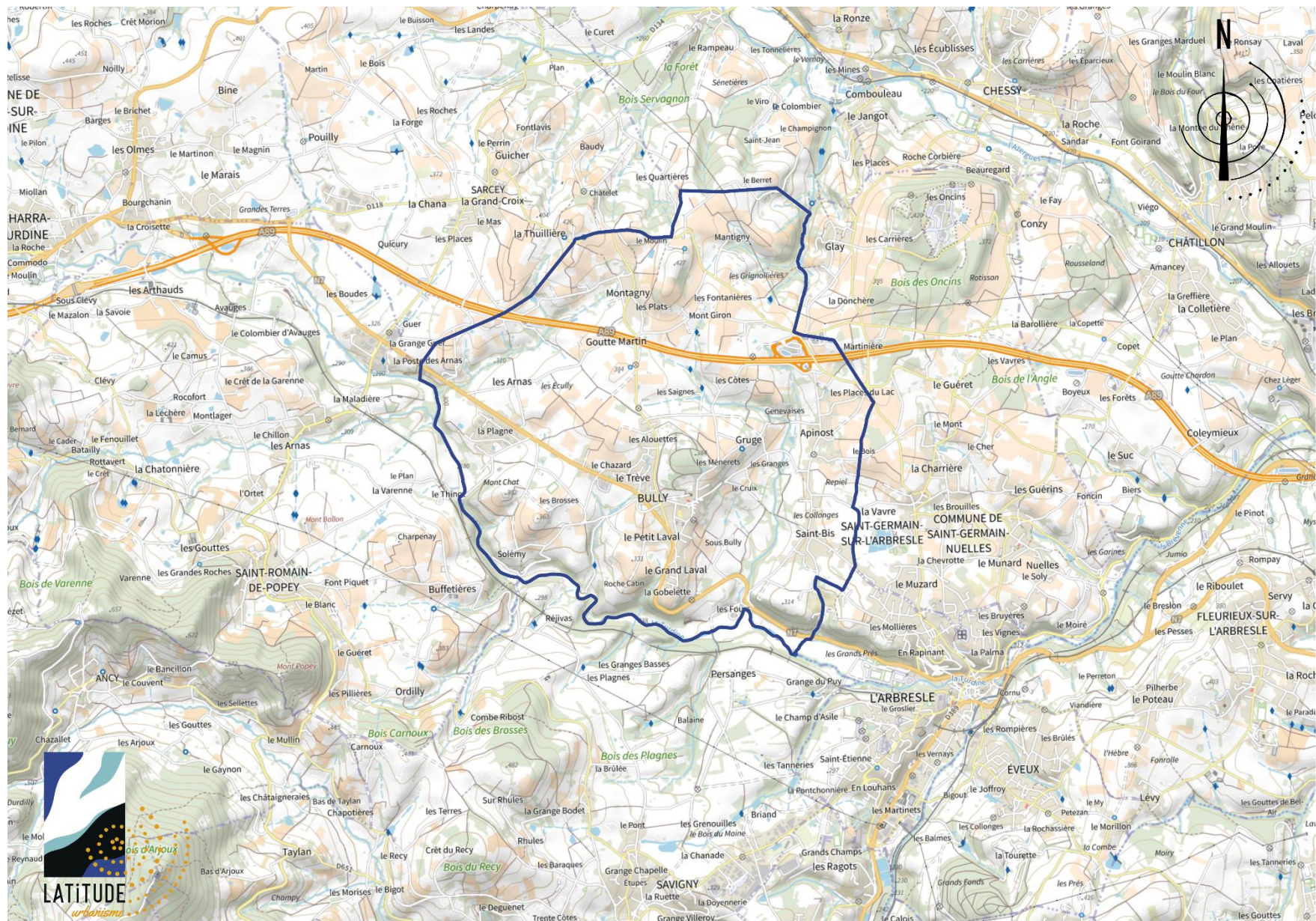
Rappel de la situation géographique

Comme l'ensemble des autres communes de la CCPA, Bully est dans l'aire d'influence de la métropole lyonnaise. La commune bénéficie d'une bonne accessibilité : RN7, A89, et proximité de la gare de l'Arbresle.

Son cadre de vie de qualité, la présence d'un patrimoine historique remarquable renforcent son attractivité résidentielle.

La commune est aussi caractérisée par la présence d'un tissu économique non négligeable :

- La zone d'activité de la Plagne accueille de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services.
- Le centre et les abords de la RN7 accueillent des commerces et services de proximité.
- Les espaces agricoles constituent aussi une valeur économique avec une place importante de la viticulture, activité source de filières de commercialisation directe contribuant à l'animation économique de la commune.

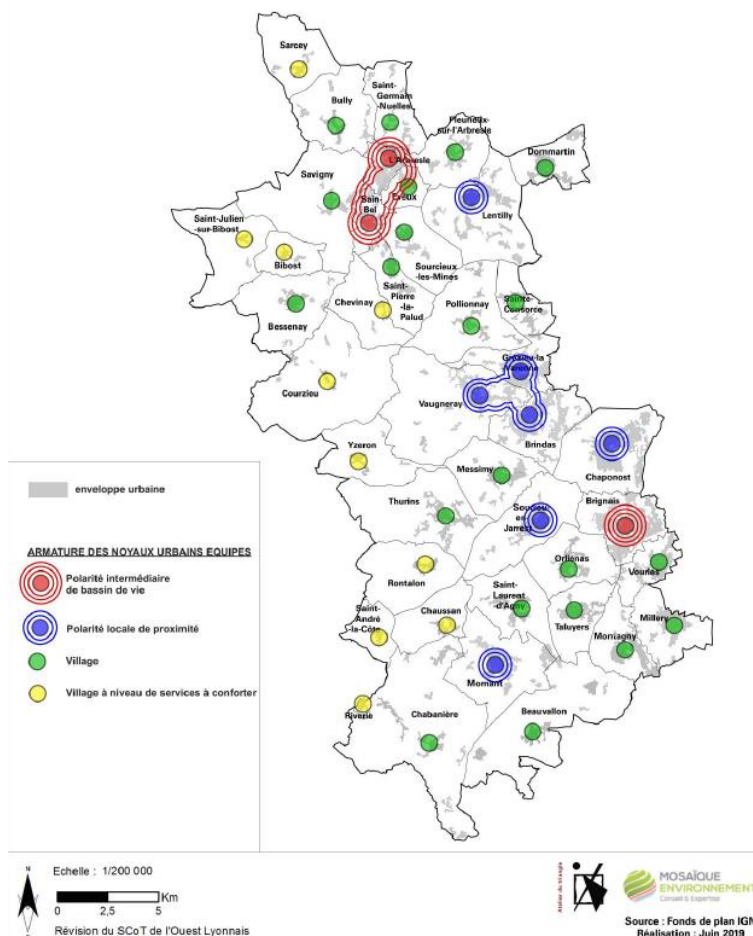


Localisation de la commune de Bully (69)

Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	SCOT de l'Ouest Lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de déplacements urbains	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	PLH de la CCPA
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné



Ce que dit le SCOT

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais est en cours de révision. La délibération d'arrêt du SCOT a été retirée. L'ancien SCOT reste applicable jusqu'à l'approbation du nouveau.

La commune de Bully est inscrite dans la catégorie village dans l'armature urbaine du SCOT. Pour cette catégorie de communes le SCOT prévoit :

- Une croissance démographique pouvant aller jusqu'à 1%/an
- Un maximum de 30% de logements individuels dans la production de logements
- Un minimum de 15% de logements locatifs sociaux dans la production de logements
- Un minimum de 33% de logements à produire dans l'enveloppe urbaine équipée
- Une densité moyenne de 25 à 30 logts/ha dans la production de logements

Polarités du SCOT de l'Ouest Lyonnais / Source : SCOT de l'Ouest Lyonnais



Montagny

Les PENAP (ou PAEN)

La commune est couverte par des périmètres PENAP (dénomination du Rhône pour les PAEN). Le périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains est un outil élaboré pour protéger sur le long terme les espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'un zonage au sein de zones naturelles et agricoles qui pérennise la vocation et l'usage de ces espaces et permet de limiter les anticipations foncières qui fragilisent l'activité agricole.

Il est régi par les articles L113-15 à L113-28 du code de l'urbanisme. Il est mis en place sur des espaces ayant vocation agricole ou naturelle, et ne concernent pas les zones urbanisées.

L'incohérence du périmètre PENAP sur la commune de Bully :

Le périmètre PENAP sur la commune de Bully intègre des enveloppes bâties constituées en contradiction avec les principes mêmes des PENAP. Ces secteurs concernent des quartiers à dominante d'habitat, qui compte tenu de leur configuration, leur densité bâtie, et de leur caractère urbanisé relèvent de la zone U au sens du code de l'urbanisme.

Ainsi les hameaux de Montagny, Gruge et Apinost constituent des parties actuellement urbanisées de la commune avec un volume conséquent de constructions non agricoles (une trentaine pour Montagny, une vingtaine pour Gruges et Apinost). Ces constructions sont regroupées (certaines sont des hameaux historiques), les constructions sont souvent contiguës pour les plus anciennes, et rapprochées de moins de 50m pour les implantations plus récentes ce qui produit un tissu urbain continu.

Il semble qu'il y ait une erreur manifeste d'appréciation sur la délimitation du périmètre PENAP sur plusieurs secteurs de la commune. Le périmètre délimité ne correspond pas au fondement des PENAP et vient en contradiction manifeste avec la détermination des zones U telles que définies par le code de l'urbanisme.

Cette contradiction apparaît aussi avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais avec lequel les PENAP doivent être compatibles (Art L113-18 du code de l'urbanisme). Or le SCOT identifie dans ses cartographies des zones urbanisées intégrant ces trois quartiers. Ces quartiers représentent des emprises urbanisées d'environ :

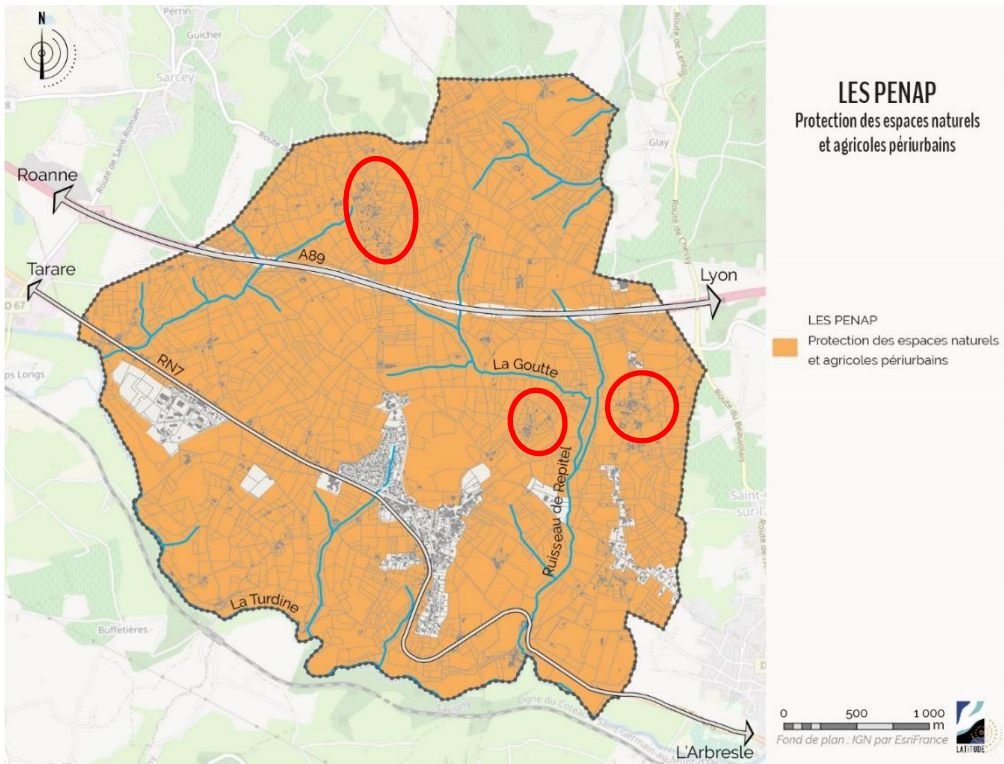
- 2.8 ha pour Apinost (surface n'intégrant aucune parcelle agricole ou naturelle)
- 8.2 ha pour Montagny (surface n'intégrant aucune parcelle agricole ou naturelle)
- 1.5 ha pour Gruge (surface n'intégrant aucune parcelle agricole ou naturelle).



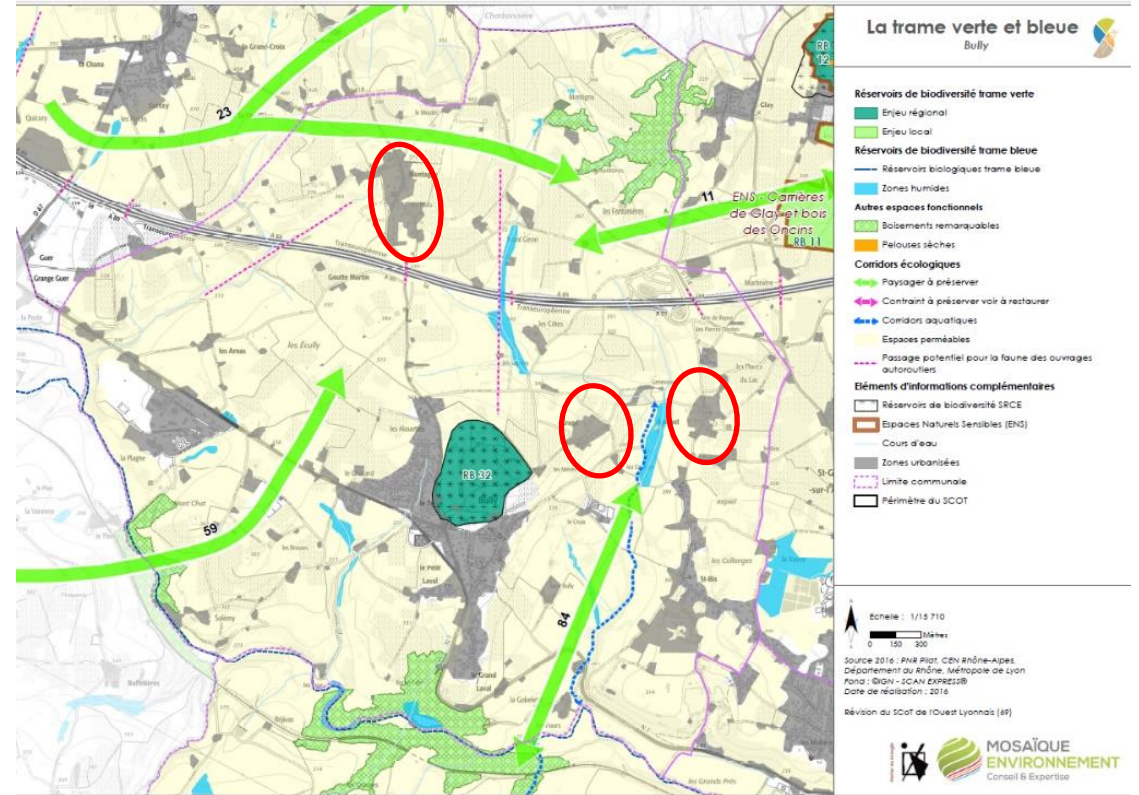
Apinost



Gruge



Localisation des trois hameaux constitués inscrits dans les périmètres PENAP



Les trois hameaux constitués considérés comme des espaces urbanisés dans la cartographie du SCOT/ Source : SCOT de l'Ouest Lyonnais

De plus le long de la RN7 des espaces bâtis inscrits dans l'enveloppe urbanisée du bourg (intégrant des habitations, activités économiques non agricoles) sont inscrits en PENAP sans aucune justification agricole ou naturelle.



LE PLU EN VIGUEUR

Les zones du PLU

Le PLU de la commune de Bully a été approuvé le 17 septembre 2007. Il prévoit classiquement :

- Des zones U différenciées entre les zones d'habitat, d'équipements ou économiques et les typologies de formes urbaines.
- Des zones AU dédiées au développement résidentiel : AU
- Des zones AU dédiées au développement économique : AUe
- Des zones AU dédiées au développement des loisirs : AUL
- Des zones agricoles (A) avec des zones agricoles totalement inconstructibles (Aa) et/ou constructibles pour les besoins des exploitations (Ab)
- Plusieurs types de zones naturelles N : la zone N non indicée correspond aux secteurs d'intérêt écologique, les secteurs Ng aux sites exposés aux risques de glissement de terrain, les secteurs Np d'intérêt patrimonial, des secteurs Nh correspondants à des secteurs bâtis de hameaux, les secteurs Nl de loisirs.

Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Bully (69)

Zones	Localisation	Superficies (hect.)	%
Ua	Le Bourg	11,33	
Ub	Les Pinasses,	3,31	
	Le Tréve	4,53	
Uc	Grand Laval	5,97	
	Au Guérêt	2,39	
	Aux Alouettes	12,24	
	Tire fort	1,05	
Total U		45,82	3,57
Ue	Aux alouettes	2,61	
	Maison de retraite	1,98	
Uec	Cimetière	0,64	
Uei	La Plagne	11,92	
Ueg	La cave	1,27	
AUei	La Plagne	7,23	
AUl	La Plagne	3,46	
Total activités et équipements collectifs		29,11	2,26
AU	La Tardivière	1,30	
	Les Combes	0,73	
	Les Collonges / Apinost	10,22	
Total AU		12,25	0,95
Aa	7 secteurs	700,11	
Ab	22 secteurs dont notamment le Berret, Mantigny, Le Moulin, Montagny, Les plats, Mont Giron, Apinost, Gruge, Tire-fort, Aux Sagnes, Goutte Martin, Aux Arnas, Le Chazard, Au Pilon, Les Brosse, Au Gueret, Solemy, Sous Bully	98,72	
Abg	Pré du moulin	0,67	
Total A		799,50	62,22
N	L'ensemble des ripisylves	294,30	
Nh	La RN7, Monatgny, Gruges, Les Briandes	42,48	
NL	Le stade	4,49	
NL1	Le Repiel	2,29	
Np	Le Château, Ménerai et la Colonie	31,92	
Ng		22,83	
Total N		398,31	31

Surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Bully (69)



Les surfaces du PLU

Le rapport de présentation à l'approbation du PLU fait apparaître les surfaces indiquées dans le tableau ci-contre.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- L'adaptation du règlement au nouveau cadre réglementaire avec notamment la modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin :
 - De reconsidérer les STECAL à titre exceptionnel dans le PLU (intégration de la loi ALUR du 24 mars 2014) en supprimant les zones Nh actuellement généralisées sur la commune).
 - De préciser les conditions de gestion des habitations existantes en zones naturelles et agricoles (intégration de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron »).
 - Identifier des changements de destination dans les zones A et N notamment en lien avec la disparition des zones Nh qui les autorisaient systématiquement.
 - Mettre en place des STECAL sur les activités non agricoles existantes dans les zones A et N de façon à permettre leur évolution.
- Toiletter de façon légère le règlement sur certaines dispositions qui posent des problèmes d'interprétation et d'instruction du droit des sols, adapter les prescriptions en matière de stationnement, apporter diverses petites adaptations en vue de la cohérence de l'ensemble du document et supprimer les principaux articles obsolètes :
 - concernant les COS, ceux-ci étant inutiles depuis la suppression des COS,
 - concernant les rappels en matière d'autorisation du droit des sols (ces rappels n'étant plus à jour avec les réformes successives du code de l'urbanisme),
- Modifier une limite de zonage Ab et N pour permettre la réalisation d'installations agricoles à proximité d'une exploitation existante

NB : Le PLU étant relativement ancien, le règlement nécessiterait une refonte plus importante du règlement graphique et du règlement écrit, mais la commune envisage de mener une révision générale à brève échéance qui permettra de reprendre ce document à la base. Enfin une autre procédure d'évolution du PLU est en cours concernant le règlement des zones économiques Ue. Aussi afin de ne pas provoquer d'incohérences entre les deux procédures, la présente modification ne modifie pas la zone Ue y compris sur ses articles obsolètes.

L'ADAPTATION DU RÈGLEMENT AU NOUVEAU CADRE RÉGLEMENTAIRE DES ZONES A ET N

Motivations

Dans le cadre de la présente modification, le PLU de Bully intègre le cadre réglementaire ayant évolué depuis l'approbation du document.

Le PLU de Bully en vigueur comptabilise près de 6 secteurs correspondant à des zones Nh mises en place pour permettre la gestion des bâtiments à usage d'habitation existants en zones agricoles ou naturelles. De plus ces zones Nh avaient prévu la possibilité de changements de destination de façon systématique dans leur règlement.

Dans la présente modification, l'objectif est d'intégrer les dispositions des lois ALUR et « Macron » dans le règlement du PLU communal.

Ainsi afin de rendre le caractère exceptionnel à l'utilisation des STECAL, les secteurs Nh sont supprimés et le règlement est modifié pour intégrer les dispositions permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation (extension et annexes), tout en les conditionnant à des règles encadrées (hauteur, emprise, etc.) telles que le prévoit le code de l'urbanisme.

Par ailleurs il s'agit d'identifier les changements de destination dans ces secteurs A et N de façon non systématique, mais en intégrant les contraintes agricoles, le caractère patrimonial du bâti.

Des STECAL sont mis en place sur les activités économiques non agricoles présentes dans l'espace agricole ou naturel de façon à permettre leurs évolutions.

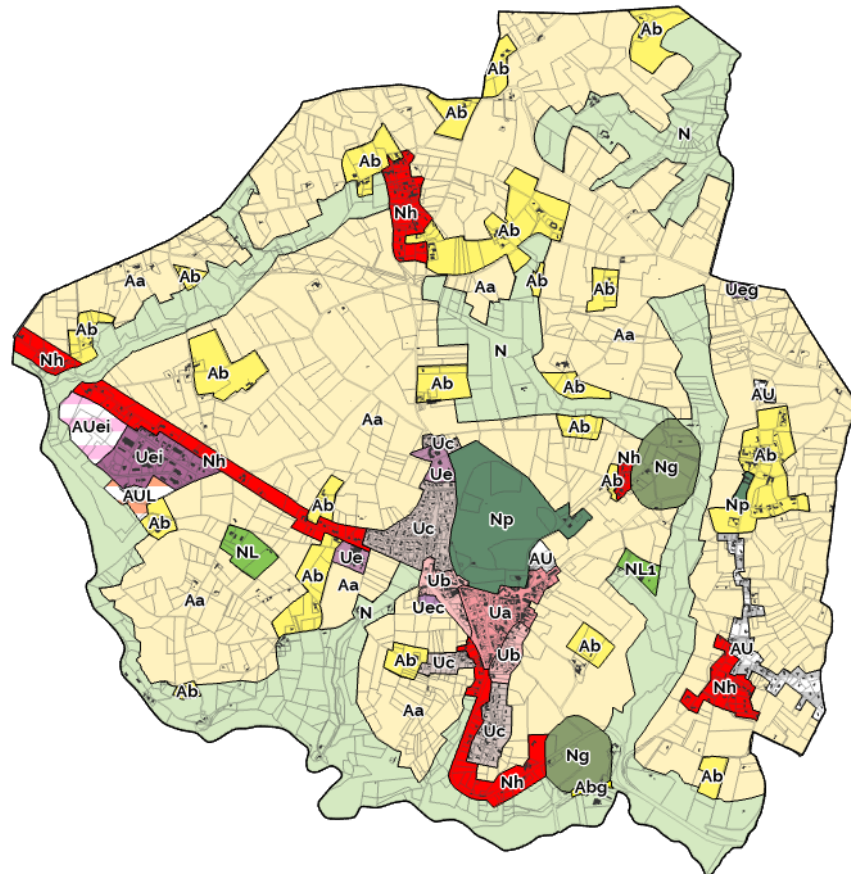
Points modifiés

Afin d'intégrer ces dispositions, le règlement écrit est modifié aux articles A2 et N2.

Le règlement graphique est également modifié afin de retirer toutes les zones Nh, et de les intégrer soit dans les zones A soit dans les zones N selon le zonage dans lequel elles sont situées.

Suppression des zones Nh

La suppression concerne 46,6 ha au bénéfice de la zone Ab.



Plan de zonage avant modification : les zones Nh supprimées sont en rouge

Mise en place de STECAL sur les entreprises non agricoles présentes dans les zones A :

La zone agricole comporte plusieurs activités non agricoles (Cf ci-contre). Ces activités ont des besoins d'évolution, aussi des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dénommés Ai sont mis en place sur 2 activités. Le règlement évolue pour intégrer ces STECAL (Cf. chapitres suivants).

N°	Activité
1	Traitement et élimination des déchets non dangereux - Travaux de platerie
2	Services d'aménagements paysagers

Liste des activités gérées par les STECAL

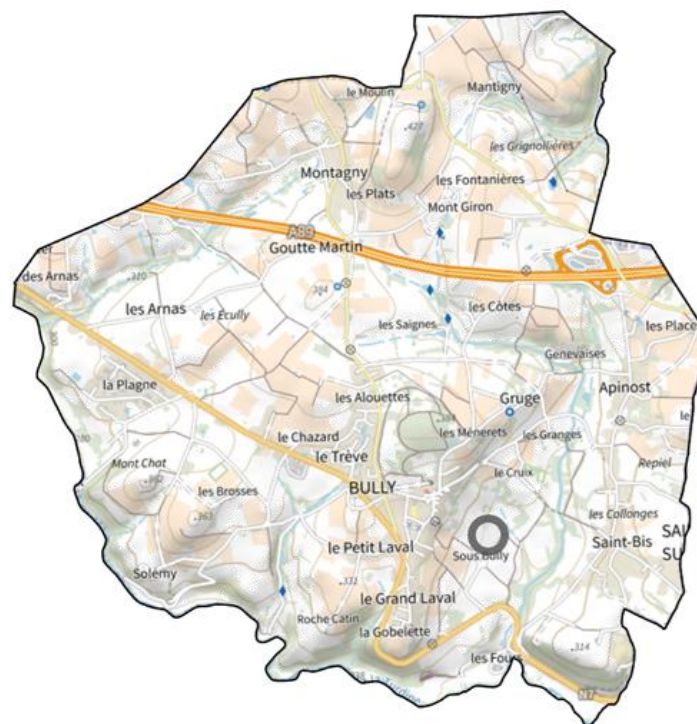


Localisation des STECAL sur la commune de Bully

STECAL n°1 : Traitement et élimination des déchets non dangereux



STECAL n°2: Aménagements paysagers



Surface des STECAL

N°	Activité	Nouveau zonage	Ancien zonage	Superficie (en m ²)
1	Traitement et élimination des déchets non dangereux - Travaux de platerie	Ai	Aa / Ab	5100
2	Services d'aménagements paysagers	Ai	Ab	3320

Liste et surfaces des STECAL mis en place dans la présente modification de droit commun

Identification des changements de destination

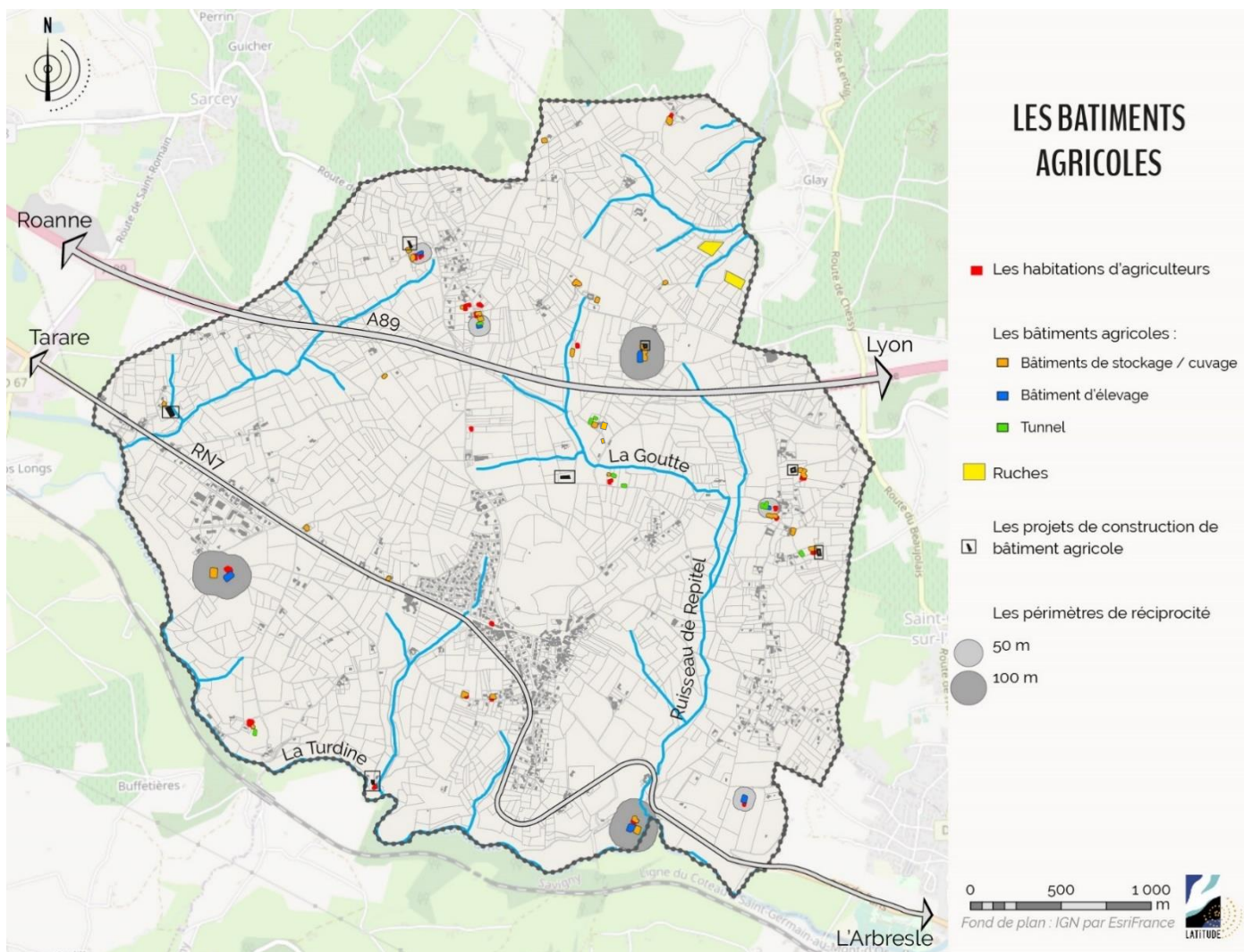
Des changements de destination sont identifiés sur le document graphique afin de :

- Compenser la réduction d'utilisation du bâti existant induit par la suppression des zones Nh qui les autorisaient systématiquement,
- Prendre en compte la valorisation du patrimoine bâti de la commune,
- Intégrer les contraintes agricoles des exploitations existantes,
- Compenser les impacts de zonage inapproprié des PENAP sur les parties actuellement urbanisées de la commune qui devraient être classées en U.

Pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination, trois séries de critères ont été mises en place :

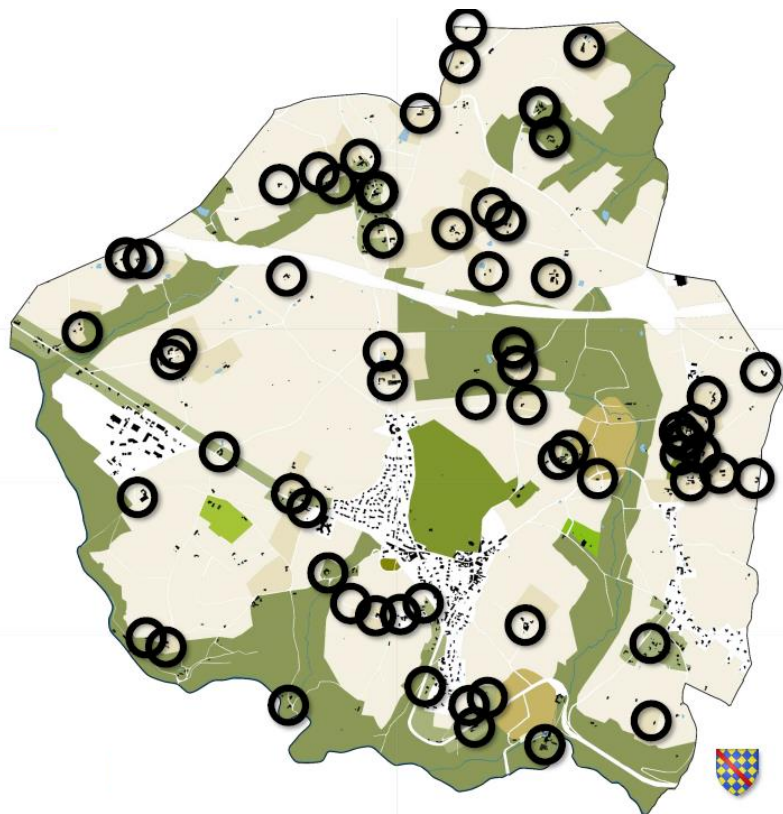
- L'absence d'impact sur une exploitation agricole : ainsi les constructions dépendantes d'une exploitation agricole professionnelle en fonction ne changent pas de destination, Les constructions inscrites dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole ne sont pas identifiées. Dans les deux cas, il s'agit de ne pas amener de tiers sur la structure économique agricole, ou dans ses espaces de fonctionnement. Afin d'apprécier ces points, la présente modification s'est accompagnée d'un diagnostic agricole, le PLU en vigueur ayant été élaboré de longue date, il était nécessaire de refaire un état des lieux de cette activité sur le territoire communal. Ce diagnostic est annexé au présent rapport de présentation.
- La qualité de construction des bâtiments : sans rechercher un critère patrimonial exceptionnel, l'analyse a concerné l'identification de bâtiments traditionnels de bonne qualité constructive et non en ruine.
- L'accompagnement possible du changement de destination par les réseaux : eau, électricité, accès. Dans les secteurs non desservis et où il ne sera pas programmé de renforcement ou d'extension à moyen terme, les constructions n'ont pas été identifiées.

Les exploitations agricoles identifiées dans le cadre du diagnostic réalisé en 2021 apparaissent sur la cartographie ci-dessous :

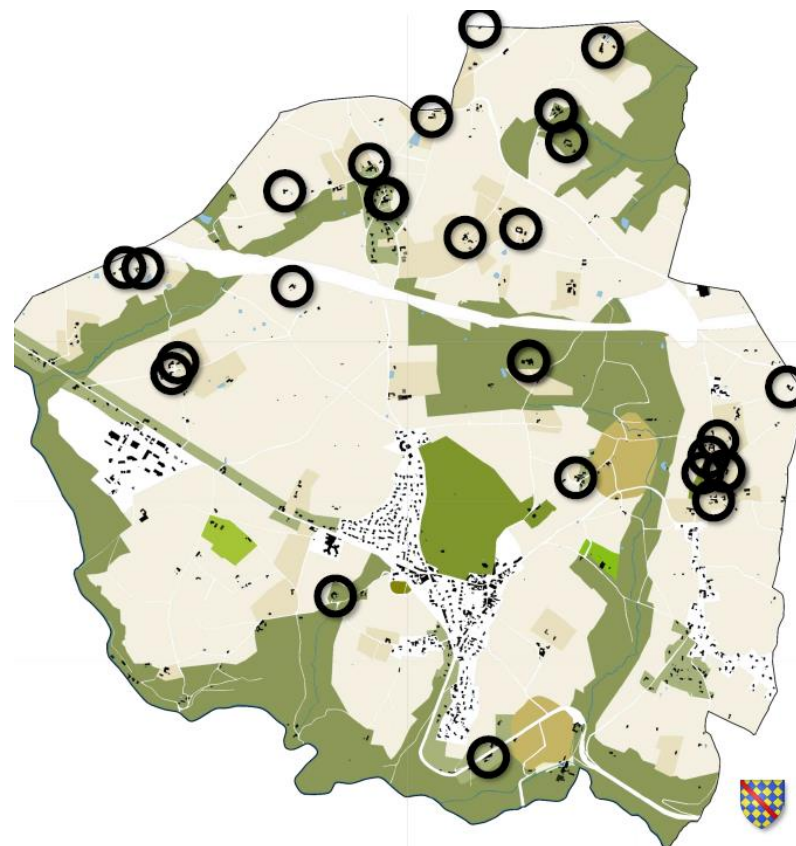


Analyses multicritères

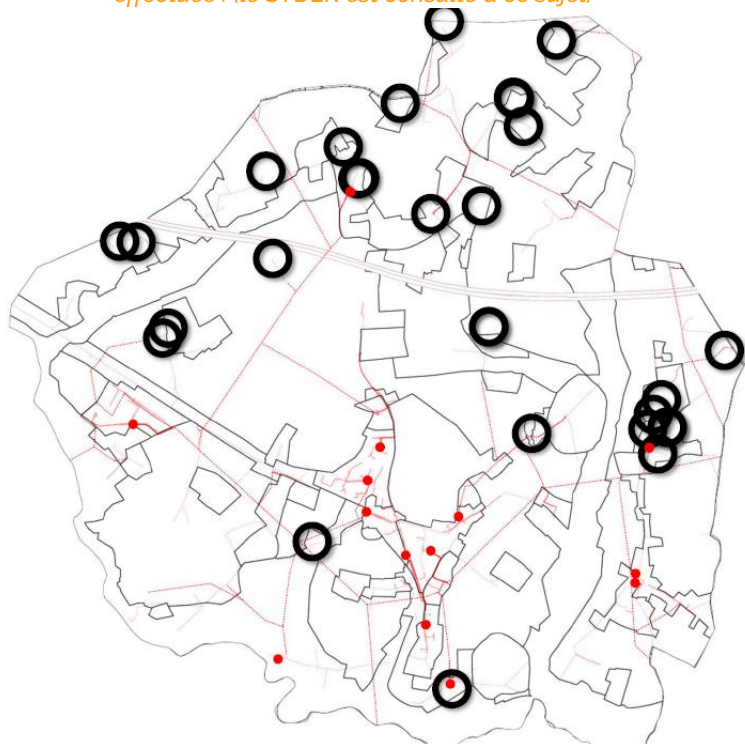
Au départ, 73 constructions susceptibles de changer de destination ont été identifiées au départ au regard de leur qualité patrimoniale ou constructive :



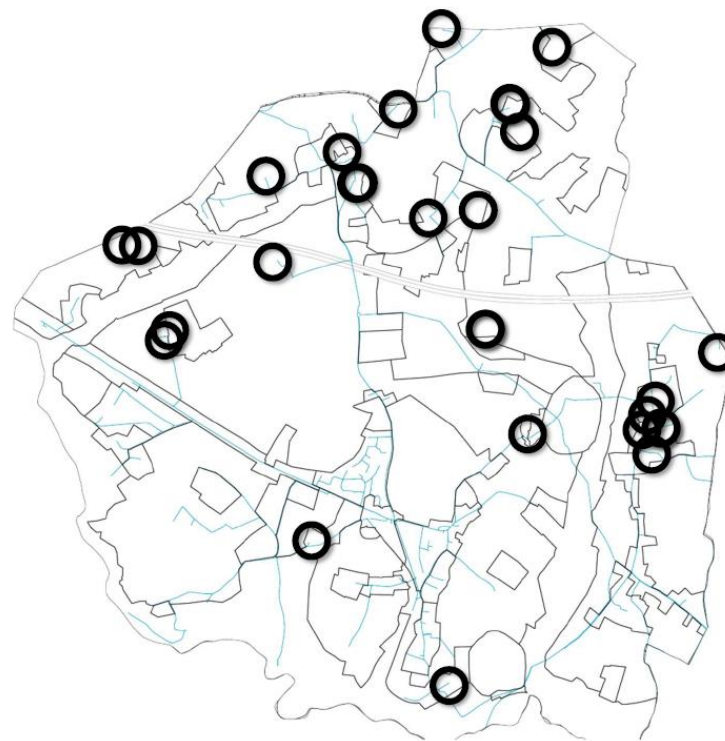
Les constructions impactant potentiellement une exploitation agricole ou relevant des STECAL ont été supprimées :



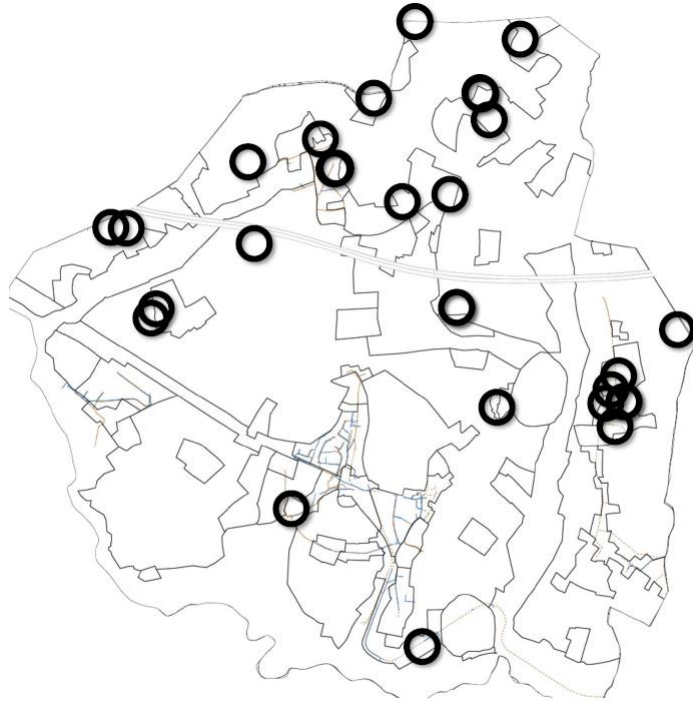
Une analyse des potentiels au regard du réseau ENEDIS est effectuée : (le SYDER est consulté à ce sujet)



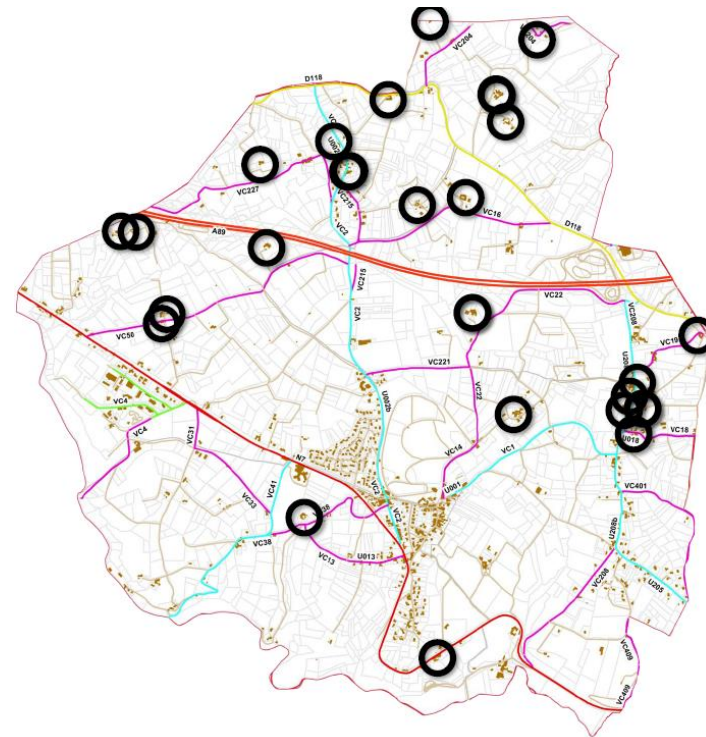
Une analyse des potentiels au regard du réseau d'eau est effectuée :



Une analyse des potentiels au regard du réseau d'assainissement est effectuée :



Une analyse des potentiels au regard du réseau viaire est effectuée :



Par ailleurs les tènements concernés par ces changements de destination offrent des capacités de stationnement conséquentes sur la parcelle des constructions identifiées

Ainsi après analyse sur la base des critères exposés précédemment, 20 nouveaux changements de destination avaient été identifiés (voir carte ci-contre)

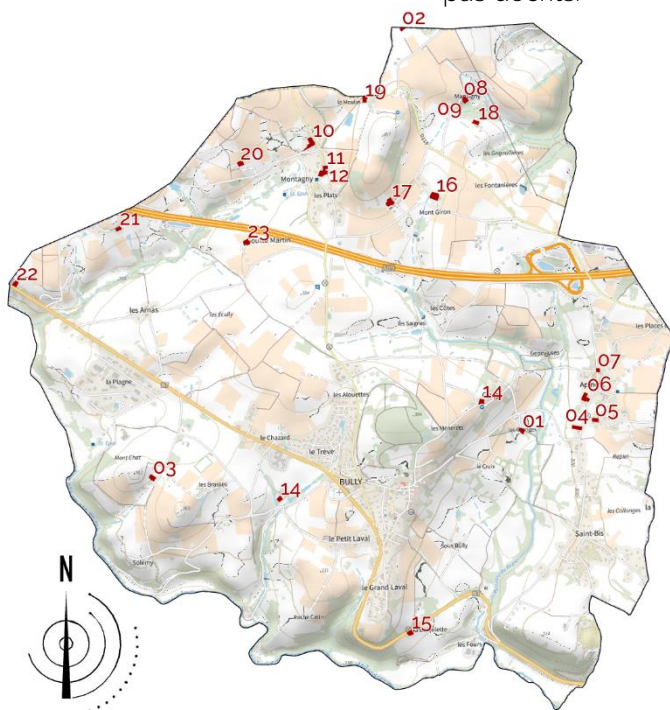
Les 3 bâtiments identifiés lors de l'élaboration ont été conservés. Ce qui portait à 23 les changements de destination identifiés dans le cadre du PLU.

Suite à l'avis de la CDPENAF les changements de destination n°6, 16, 7, 10, 19, 20 ont été supprimés, cette commission jugeant qu'il pouvait y avoir un impact sur l'agriculture ou que l'intérêt du bâti n'était pas affirmé.

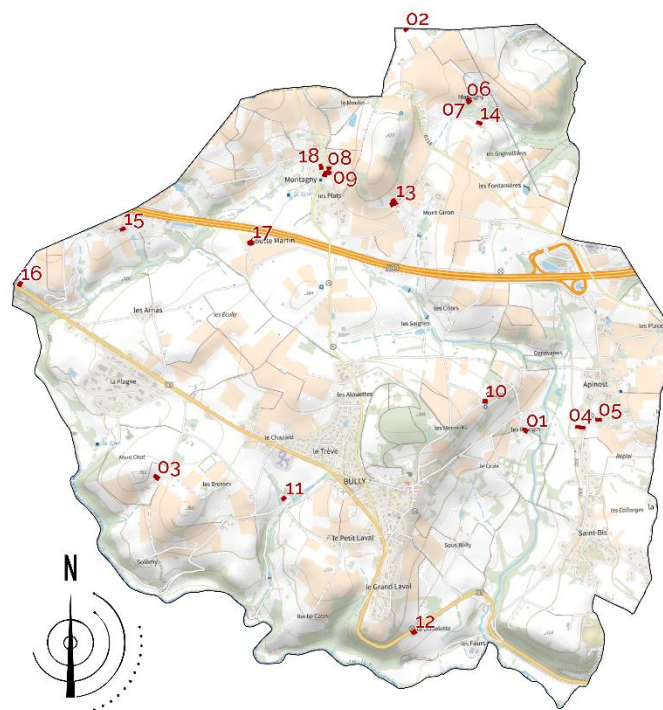
Suite à cette évolution sont renumérotés (carte ci-dessous).

Les pages suivantes décrivent les nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination identifié. Les bâtiments déjà identifiés dans le PLU en vigueur ne sont pas décrits.

Localisation des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, avant l'avis de la CDPENAF



Localisation des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, suite à l'avis de la CDPENAF



N° 04

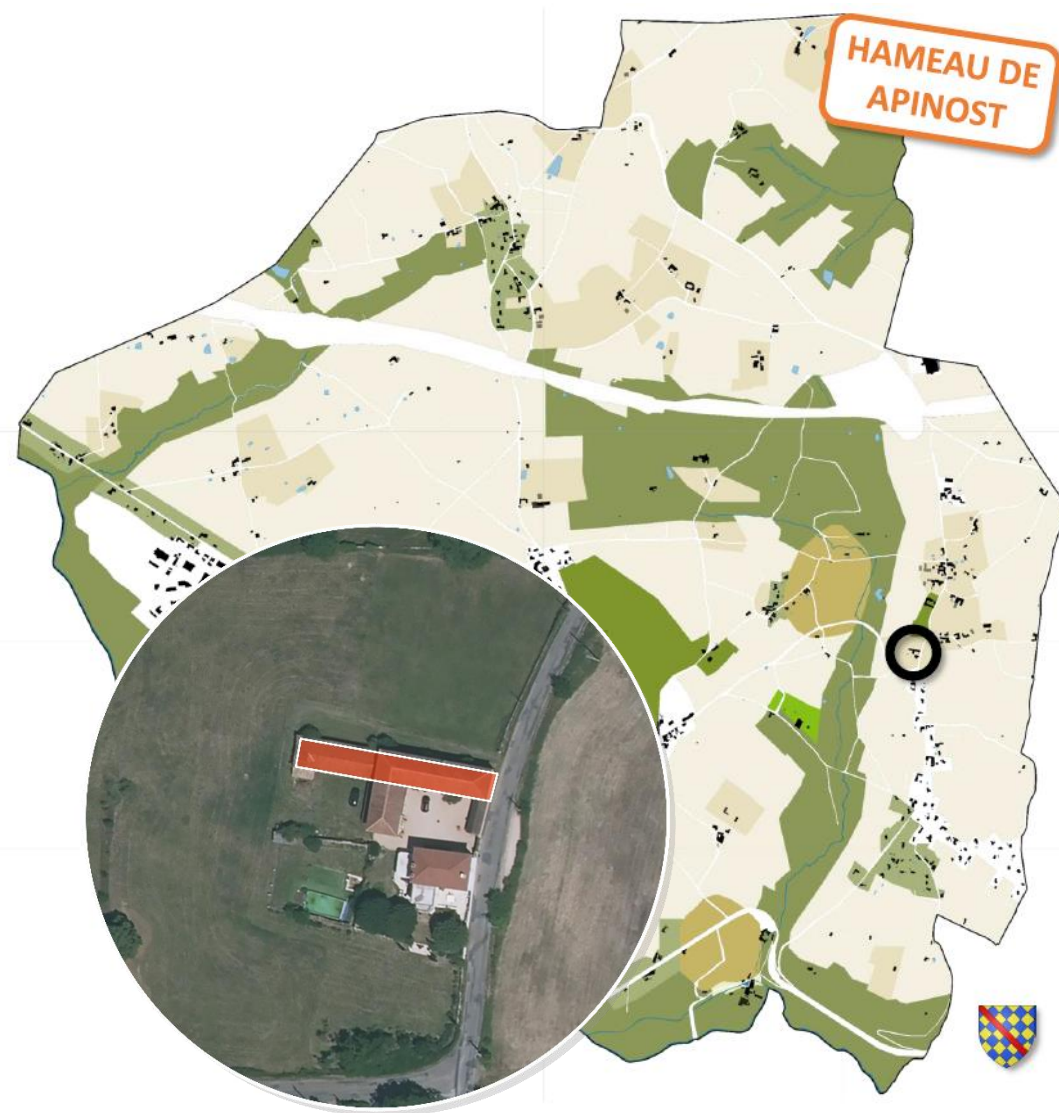
Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZE 61 / 2184 m²

ADRESSE :
Apinost

ZONAGE : Ab

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
475 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment concerné par le changement de destination est un bâtiment en forme de T composé :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'une grange en pierres à l'Est, d'une dizaine de mètres de hauteur, ouverte par quelques fenêtres et une grande porte sur la façade Sud.- D'une partie centrale, ne disposant pas complètement du clos et du couvert (la façade orientée à l'Est est ouverte).- D'une annexe anciennement agricole à l'Ouest <p>Le bâti est réhabilitable.</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes : parcelles de prairies aux abords du bâtiment.</p>

N° 05

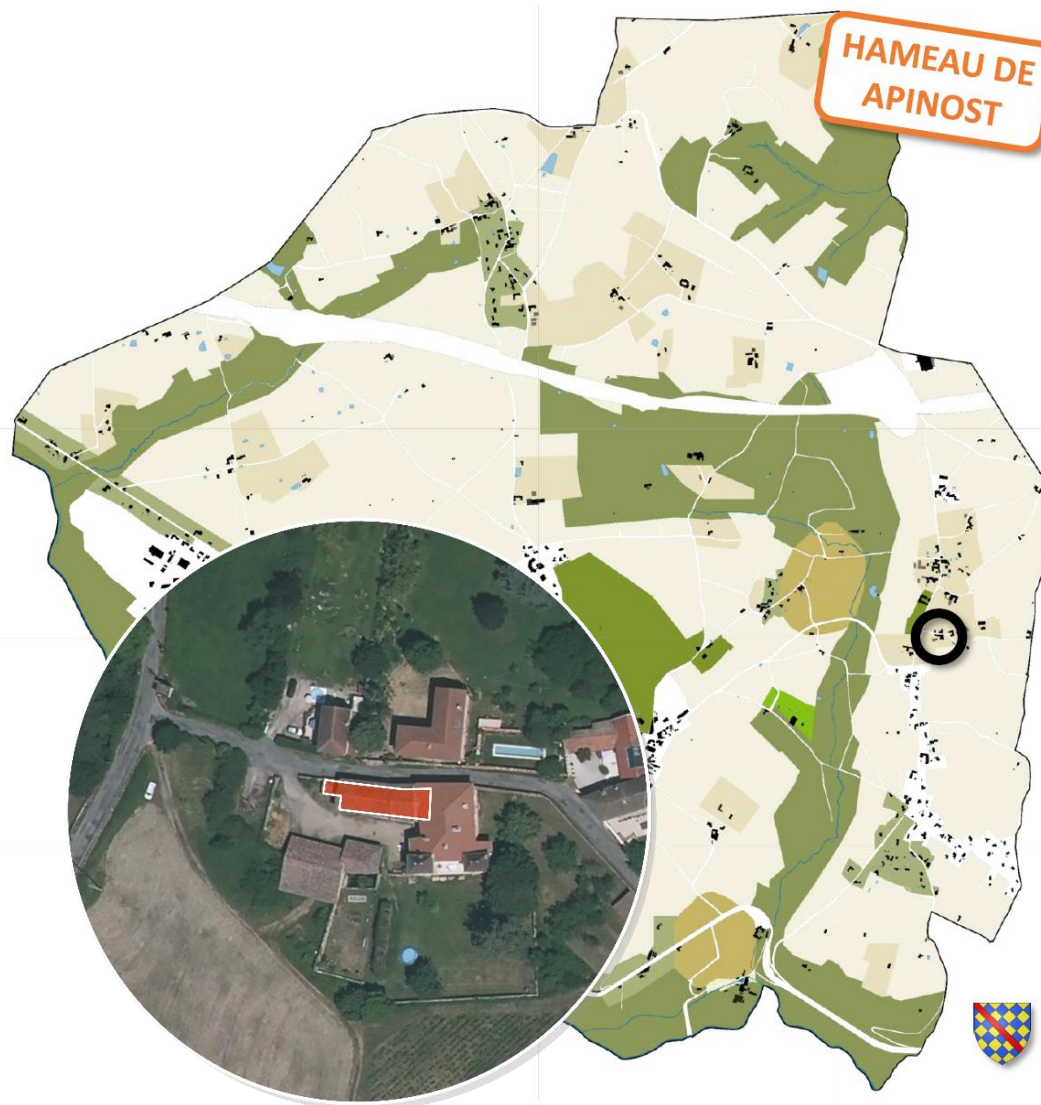
Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZE 70 / 4794 m²

ADRESSE :
Apinost

ZONAGE : Ab

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
454 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Cet ensemble de bâtiments est composé :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'un bâtiment en pierres à l'alignement du chemin des Prenelles, à une hauteur de R+1. Ce bâtiment est divisé en deux parties : une partie anciennement grange et une partie habitation.- De plusieurs bâtiments anciennement à usage de stockage, en partie en pierres, en arrière de la partie grange et habitation. Ces bâtiments ne disposent pas du clos et couvert : ils sont ouverts sur la façade Nord. <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes : parcelles de prairies aux abords du bâtiment.</p>

N° 06

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S),
ZB 25 / 863 m²

ADRESSE :
Les Grignolières

ZONAGE : N

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
129 m² + 145 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>L'ensemble est un ancien cuvage en pierres, avec il semblerait, une habitation présente au premier étage de la partie Nord.</p> <p>La partie la plus au Sud est une annexe en pierres, mais non fermée sur sa façade Ouest. Elle sert actuellement de stationnement pour des véhicules.</p> <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Une parcelle de vigne est située de l'autre côté du chemin, néanmoins l'habitation située le long du chemin de Mantigny impose déjà une zone de non-traitement en bordure de voirie. D'autre part, avec la présence probable d'une partie « habitation » déjà existante à l'étage du bâtiment, le changement de destination n'engendrera pas de contrainte supplémentaire à l'exploitation des vignes aux abords.</p> <p>Intégration dans un hameau urbain avec de nombreuses habitations</p>



N° 07

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZB 26 / 198 m²

ADRESSE :
Les Grignolières

ZONAGE : N

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
195 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>L'ensemble semble être un ancien cuvage en pierres accolée à une grange et un grenier.</p> <p>La partie la plus au Sud est une annexe montée en moellons qui est actuellement vide. Elle est ouverte sur sa façade Ouest.</p> <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes</p> <p>Intégration dans un hameau urbain avec de nombreuses habitations</p>



N° 8

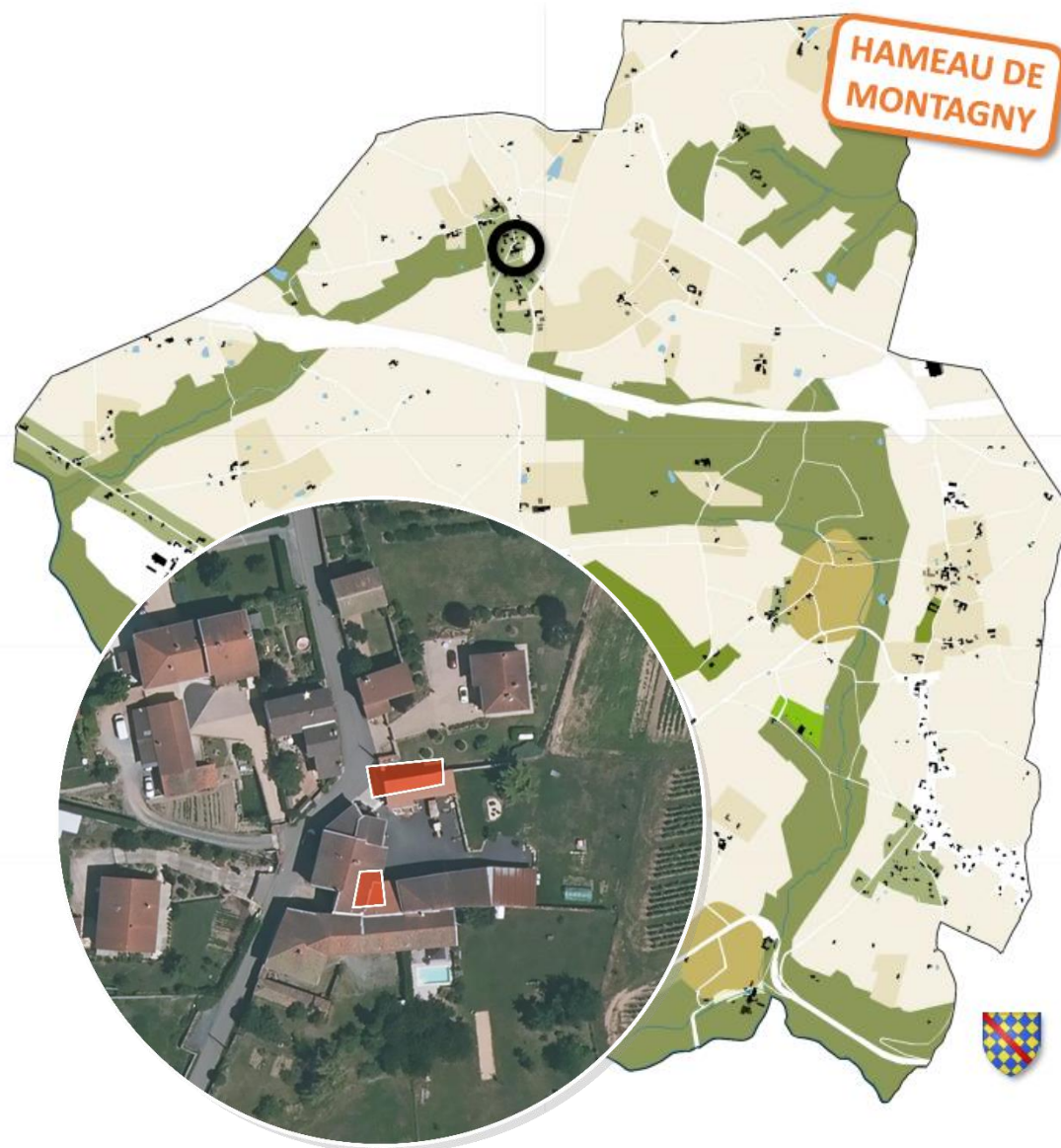
Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
A 320 / 790 m²

ADRESSE :
Rue François Gillet

ZONAGE : Nh

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
453 m² + 105 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Les deux bâtiments concernés sont deux dépendances anciennement agricoles situés au Nord et Sud d'une cour d'une ancienne exploitation.</p> <p>Le bâtiment le plus au Nord semble avoir fait l'objet d'une réhabilitation récente (charpente neuve, aménagement de l'entrée, bitumisation de la cour).</p> <p>Le bâtiment au Sud est en partie ouvert sur sa façade Nord.</p> <p>Il est difficile d'appréhender la qualité patrimoniale de ces bâtiments depuis l'espace public. Propriété fermée inaccessible.</p> <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes : parcelles de prairies aux abords du bâtiment.</p> <p>Intégration dans un hameau urbain avec de nombreuses habitations</p>

N° 9

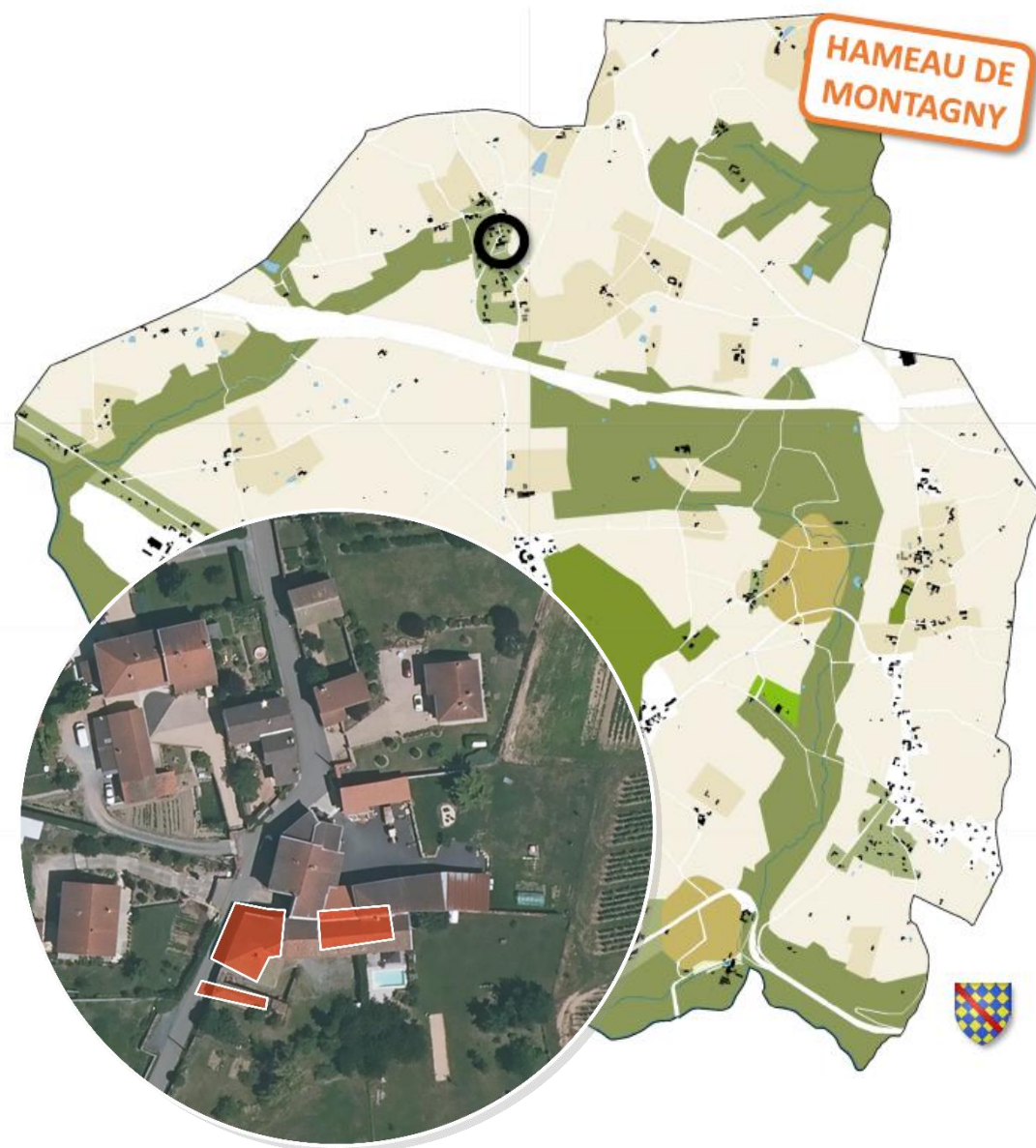
Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S),
A 321 / 1070 m

ADRESSE :
Rue François Gillet

ZONAGE : Nh

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
374 m² + 61 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>L'ensemble est une ancienne exploitation viticole où l'habitation est située au premier étage du bâtiment. Les cuvages sont eux situés au rez-de-chaussée.</p> <p>La partie la plus à l'Ouest est composée d'une galerie intérieure avec des piliers en pierres dorées.</p> <p>La partie centre n'est pas close et couverte.</p> <p>La partie à l'Est semble être un ancien cuvage en pierres surmonté d'une partie habitée.</p> <p>L'ensemble des bâtiments est en pierres, à l'exception de la partie ouverte qui est revêtue d'un bardage en bois.</p> <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes : parcelles de prairies aux abords du bâtiment.</p> <p>Intégration dans un hameau urbain avec de nombreuses habitations</p>



N° 10

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)

C 33 / 620 m²

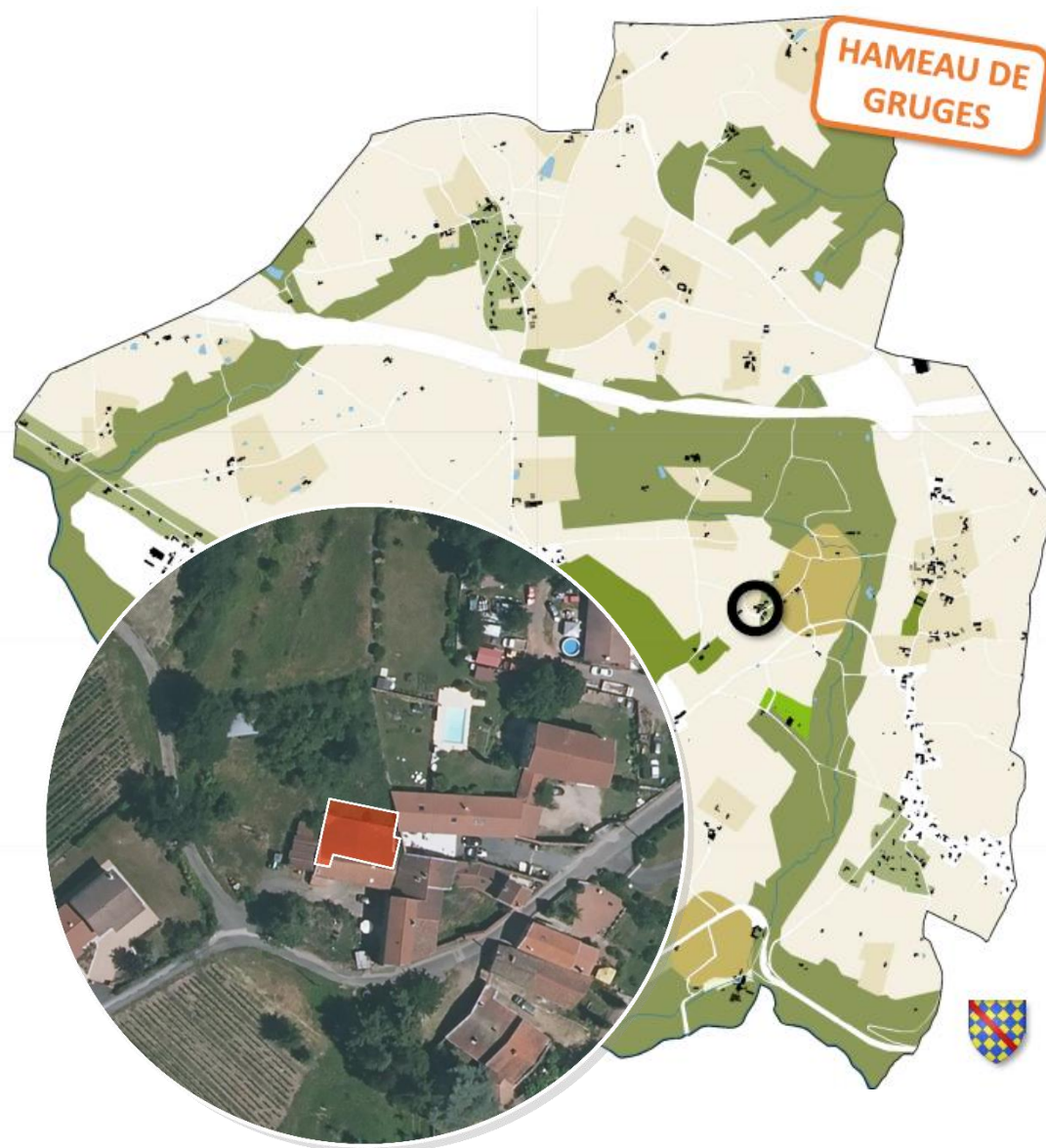
ADRESSE :

265 chemin de Gruges

ZONAGE : Ab

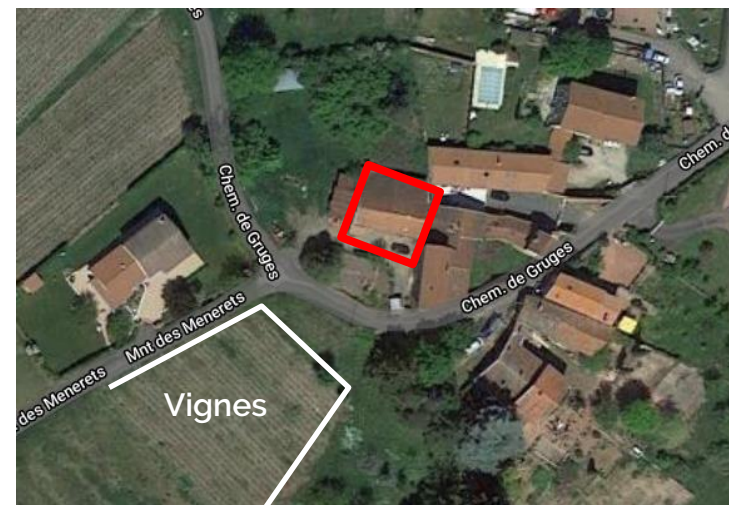
EMPRISE(S) MESURÉE(S) :

94 m² + 212m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment est une ancienne dépendance agricole mélangeant pierre et briques (notamment pour les encadrements d'ouvertures).</p> <p>Le bâtiment semble avoir fait l'objet d'une réhabilitation récente (toiture, enduit de façades).</p> <p>Le bâti est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Proximité avec des cultures pérennes : Parcelle de vigne située à 20m au Sud-Ouest de la limite parcellaire</p> <p>Intégration dans un hameau urbain avec de nombreuses habitations</p>



N° 11

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
B 1144 / 1013 m²

ADRESSE :
Grange Caran

ZONAGE : N

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
426 m² + 59 m² + 37 m² + 44 m² + 17 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>L'ensemble est un ancien corps de ferme en pierres.</p> <p>Le bâtiment au Sud-Ouest qui semble être une habitation.</p> <p>Accolé à ce bâtiment, un bâtiment est ouvert sur au moins deux façades.</p> <p>Le bâtiment à l'Est semble être une autre habitation.</p> <p>Et en partie centrale de cet ensemble, se trouve une ancienne grange en pierres.</p> <p>L'état général du bâti permet la réhabilitation.</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m, hormis la présence d'un tunnel au Nord-Est.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes</p>



N° 12

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)

B 1284 ; B 1207 / 1734 m² + 304 ,

ADRESSE :

1190 route de Lyon / La Gobelette

ZONAGE : Nh

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :

521 m² + 95 m² ; 147 m² + 50 m². Total : 668 m² + 145 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment concerné est un ancien bâtiment agricole s'inscrivant dans la pente depuis la RN7.</p> <p>Il est en pierres dorées et présente d'importants volumes.</p> <p>L'état du bâti permet sa réhabilitation.</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes</p> <p>Intégration dans un espace urbain avec de nombreuses habitations</p>



N° 13

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)

ZB 100 ; ZB 102 ; ZB 103 ; ZB 104 ; ZB 105 / 1061 m² + 1047 m² + 683 m² + 1043 m² + 332 m²

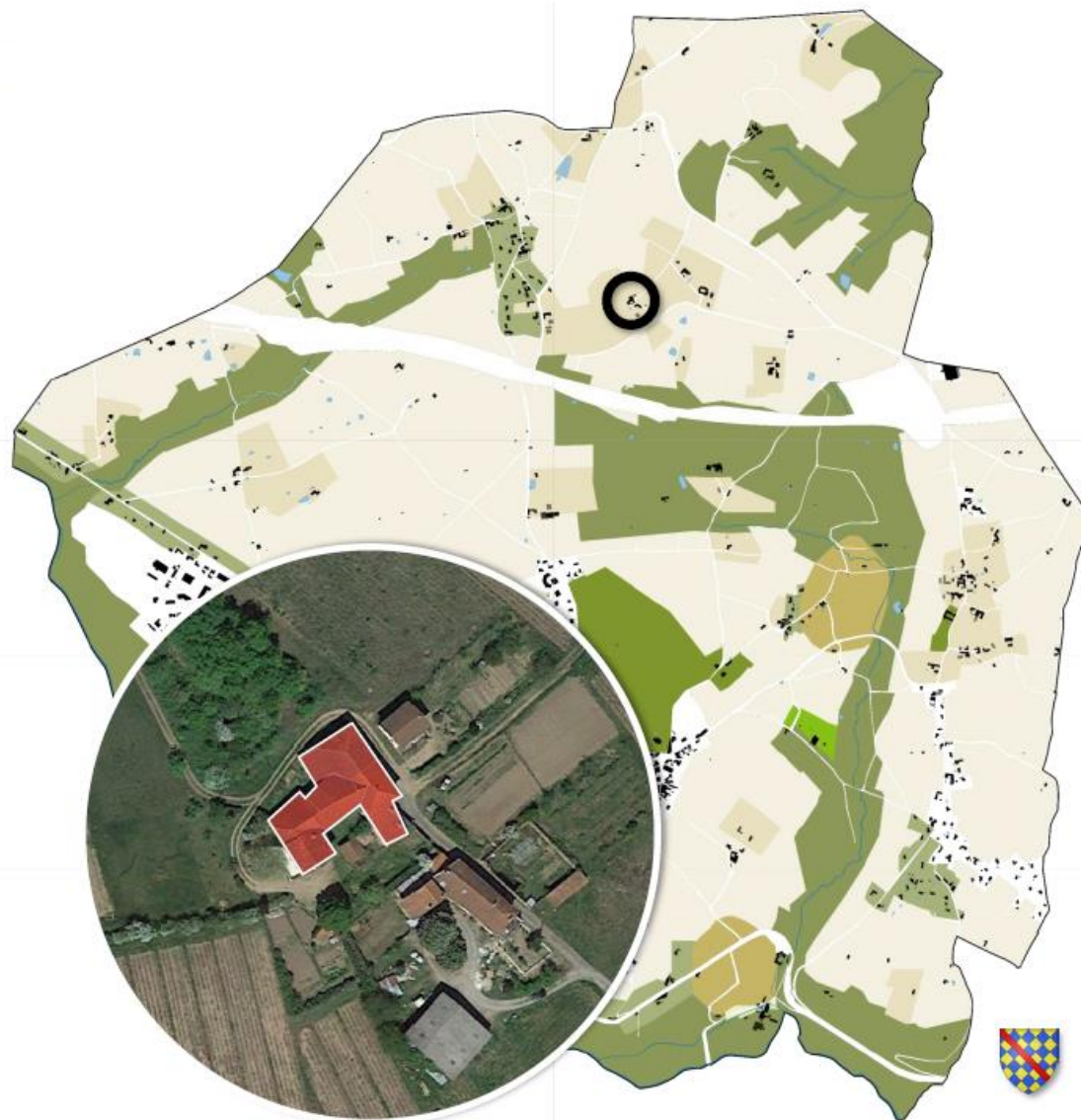
ADRESSE :

Mont Giron

ZONAGE : Ab

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :

613 m² + 24 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>L'ensemble identifié est une ancienne propriété viticole.</p> <p>Il est constitué de pierres.</p> <p>Il semble difficile de dissocier les parties habitations et anciennement agricoles dans la mesure où le tout semble imbriqué en volumes.</p> <p>Mais l'ensemble paraît conserver ses qualités de construction et est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Proximité avec des cultures pérennes : culture de vignes au Sud (en continuité de la parcelle concernée par le changement de destination).</p> <p>Néanmoins, des parties « habitation » étant déjà existantes dans l'ensemble bâti, le changement de destination n'engendrera pas de contrainte supplémentaire à l'exploitation des vignes aux abords.</p> <p>Intégration dans un hameau traditionnel avec d'autres habitations déjà présentes.</p>



N° 14

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZB 49 / 1273 m²

ADRESSE :
Les Grignolières

ZONAGE : N

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
403 m² + 90 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment est une ancienne grange en pierres dorées, dépendant d'un ancien corps de fermes en U.</p> <p>Mais l'ensemble paraît conserver ses qualités de construction et est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes</p>

N° 15

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZK 30 / 2021 m²

ADRESSE :
Goutte Martin

ZONAGE : Aa

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
200 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment est un bâtiment agricole en pierres.</p> <p>La partie la plus au Sud est ouverte sur sa façade Est.</p> <p>Une habitation semble imbriquée avec la grange.</p> <p>Et l'ensemble paraît conserver ses qualités de construction et est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Proximité avec des cultures pérennes : Parcelle située en continuité d'une parcelle de vigne. Néanmoins, une partie « habitation » étant déjà existante dans l'ensemble bâti, le changement de destination n'engendrera pas de contrainte supplémentaire à l'exploitation des vignes aux abords.</p>



N° 16

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)
ZK 1 / 3918 m²

ADRESSE :
Aux Arnas

ZONAGE : Nh

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :
481 m² + 442 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le bâtiment est une ancienne ferme le long de la RN7.</p> <p>Le bâtiment est en pierres.</p> <p>La partie à l'Ouest est une habitation.</p> <p>La partie Est est une ancienne grange.</p> <p>L'ensemble paraît conserver ses qualités de construction et est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune proximité avec des cultures pérennes</p>



Source : Streetview

N° 17

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)

ZA 117 / 4107 m² /

ADRESSE :

Goutte Martin

ZONAGE : Aa

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :

472 m²



Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Ensemble en L en pierres et sur quelques parties, surmonté de pisé. L'ensemble correspond à une ancienne propriété viticole.</p> <p>La partie la plus au Sud est une habitation.</p> <p>La partie au Nord semble être d'anciennes dépendances agricoles surmontées de locaux habités, où il est difficile de dissocier les habitations des dépendances agricoles (imbrication en volumes)</p> <p>L'ensemble paraît conserver ses qualités de construction et est réhabilitable</p>	<p>Pas de présence d'une activité agricole dans les bâtiments repérés.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune culture pérenne à proximité (défrichement récent, voir photographie aérienne ci-contre).</p>



N ° 18

Description et localisation

PARCELLE(S) / SURFACE(S)

A 1071, 1218 / 496m², 1127m²

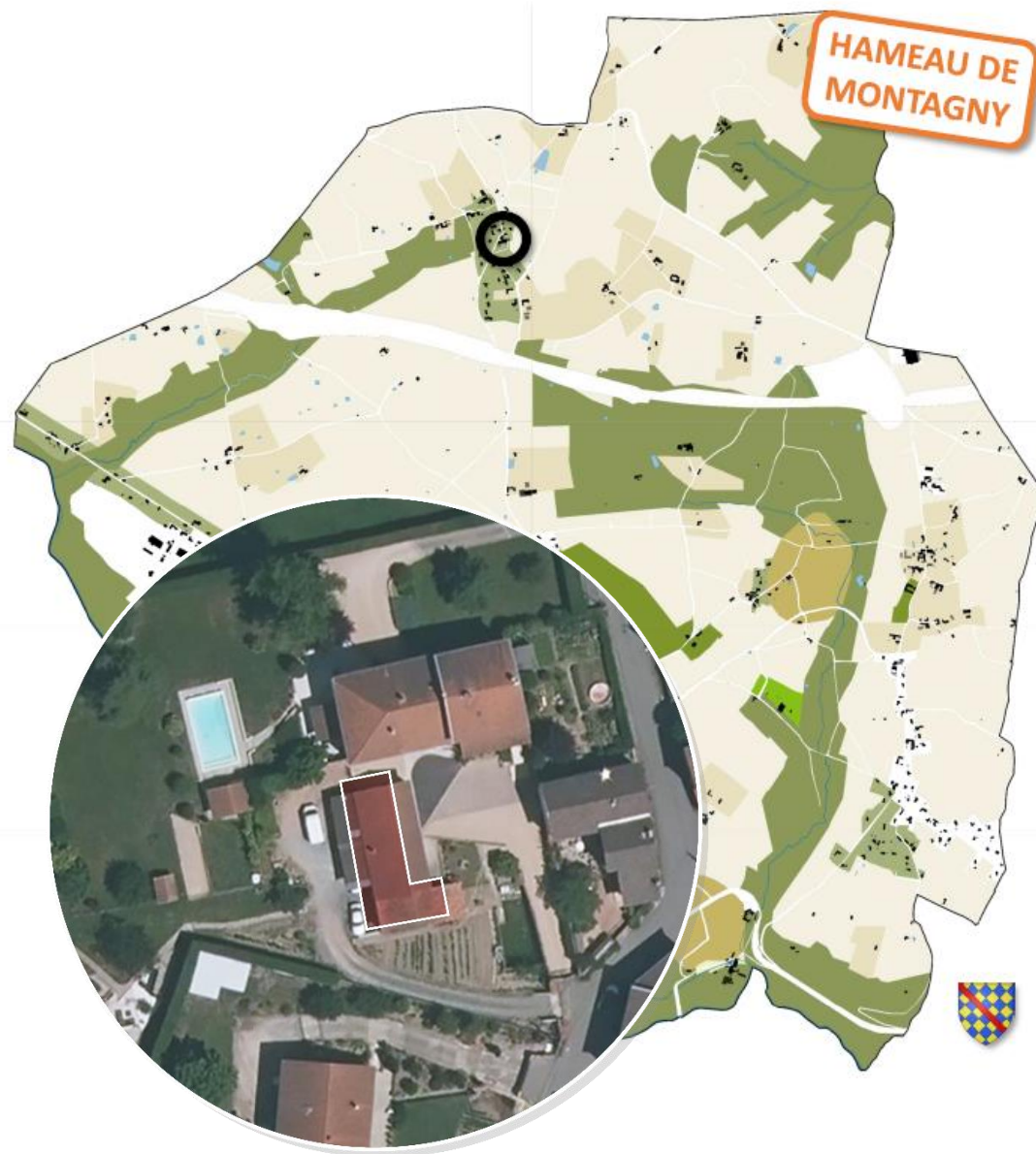
ADRESSE :

Rue François Gillet, Montagny

ZONAGE : Ab

EMPRISE(S) MESURÉE(S) :

165m²

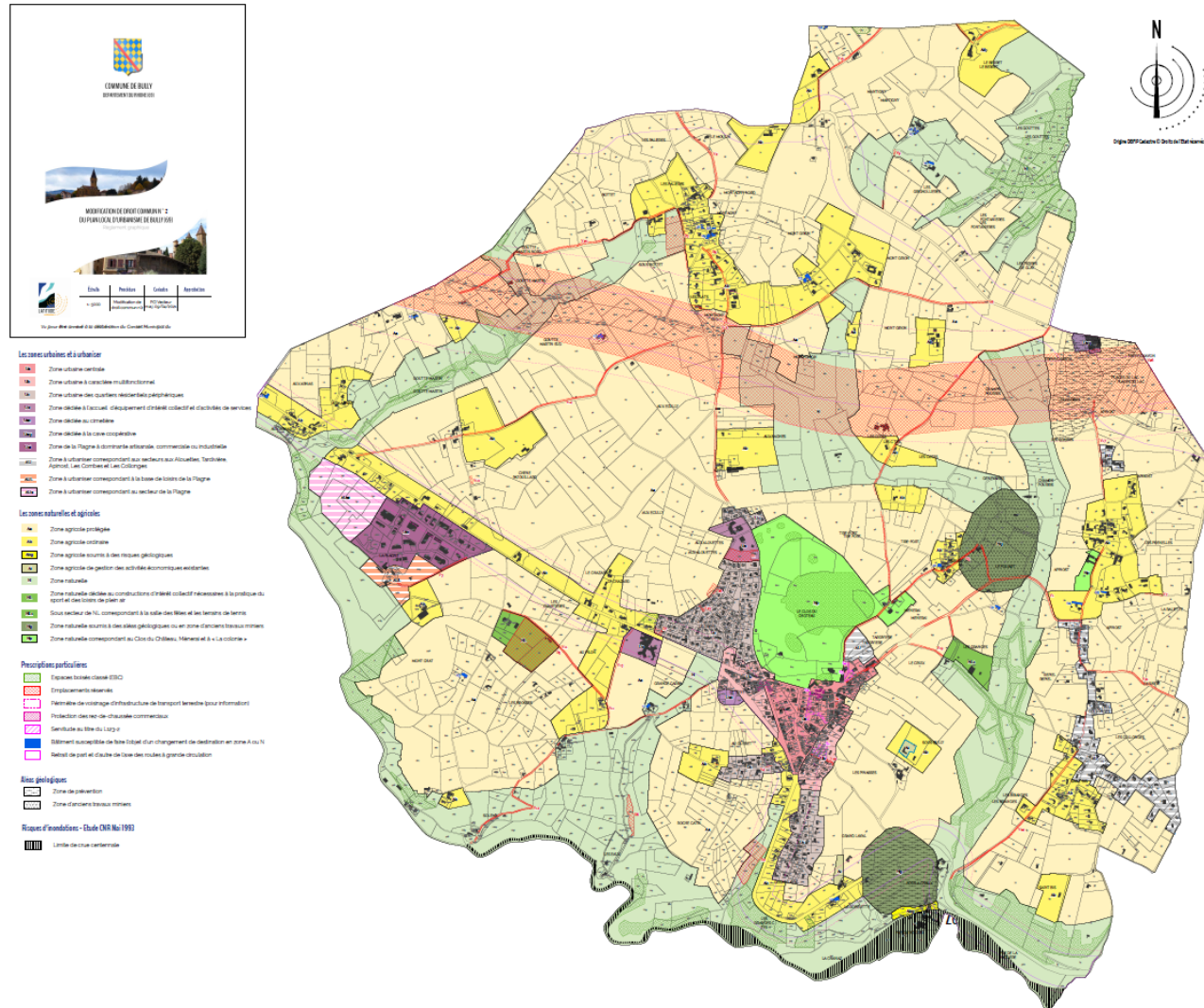


Justifications de l'intérêt patrimonial et de l'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole

L'intérêt architectural ou patrimonial	L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
<p>Le caractère patrimonial de ce bien est effectivement démontré avec la présence des pierres dorées,</p>	<p>Actuellement loué à un artisan, le bâtiment n'a aucun usage.</p> <p>Pas de bâtiment agricole à moins de 100m.</p> <p>Aucune culture pérenne à proximité (défrichement récent, voir photographie aérienne ci-contre).</p> <p>Le hameau est déjà urbanisé, les réseaux sont présents et dimensionnés.</p>



Ainsi, le plan de zonage après les modifications, intégrant la suppression des zones NH, la mise en place des STECAL et des changements de destination, est le suivant (cf. fichier PDF du règlement graphique) :



Modification du règlement écrit

Pour une lecture aisée des évolutions du règlement :

- Les points supprimés sont en ~~orange barré~~.
- Les points ajoutés sont en **vert**

La mention de la zone Nh est supprimée dans l'ensemble du règlement.

Le règlement de la zone A est ainsi rédigé à l'article 2 :

« **Dans les zones Aa**

Sont admis :

- Les constructions à usage de serre de production
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans la limite de **120 m²** de ~~S.H.O.N.~~ **surface de plancher***, pour les constructions à usage d'habitation.
~~L'aménagement* avec changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme~~
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe sanitaire "Risques géologiques".
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- ~~Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.~~
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique
- Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m², sont autorisés :
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant clos et couvert dans la limite de 250m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ab

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - Agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans le secteur Ab, dans la limite de 120 m² de ~~S.H.O.N.~~ surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation.

- De serre de production dans l'ensemble de la zone
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans la limite de 120 m² de **S.H.O.N;** **surface de plancher** pour les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe sanitaire "Risques géologiques".
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- ~~• Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.~~
- **Les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant clos et couvert dans la limite de 250 m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à

moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ai

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe sanitaire "Risques géologiques.
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Pour les activités économiques non agricoles existantes :
 - Une extension des constructions d'activités existantes et des nouvelles constructions accessoires aux activités existantes dans la zone Ai considérée dans la limite d'une emprise au sol des constructions totale ne pouvant excéder 40% de de l'unité foncière classée dans la surface de la zone Ai considérée et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher totale pour l'unité foncière classée dans la zone Ai considérée.
- Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant clos et couvert dans la limite de 250 m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;

- * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Abg

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination

Le règlement de la zone N est ainsi rédigé aux articles 1 et 2 :

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Les constructions à usage :

- d'habitation dans les zones N, Ng, Np, Nl
- agricole, dans les zones N, Ng, Np, Nl
- d'entrepôt * dans les zones N, Ng, Np, Nl
- artisanal et industriel, dans les zones N, Ng, Np, Nl
- hôtelier, dans les zones N, Ng, Np, Nl
- de bureau, service et commerce, en dehors de celles utiles à l'utilisateur de l'autoroute, dans les zones N, Ng, Np, Nl

De plus :

- d'équipement collectif* en zones N, Np et Ng,
- d'annexes et piscines en zones Ng.
- ~~Les extensions en zone N, Ng et Np.~~
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés en zones N, Ng et Np.
- Dans les secteurs N, NL, Ng, ~~Nh~~ et Np, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- Toutes les constructions, aménagements et extensions ayant pour effet de créer de la ~~S.H.O.N~~ Surface de plancher* supplémentaires en zone Ng

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules*, dans les zones N, Ng, Np, NL
- les garages collectifs de caravanes*, dans les zones N, Ng, Np, NL
- les parcs d'attractions* ouverts au public dans les secteurs N, Ng ~~et Nh~~,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans les secteurs N, Ng ~~et Nh~~,
- les aires de stationnement* ouvertes au public dans les secteurs N et Ng,
- les carrières. dans les zones N, Ng, Np, NL

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

Sont admis :

- ~~Les travaux suivants concernant les constructions existantes:~~
 - ~~Dans les zones N, Nh, Np, NL ou NL1, l'aménagement* avec ou sans changement de destination, dans la limite de 60 m² de SHON supplémentaires.~~
 - ~~Dans les zones Nh, Np, NL ou NL1, les piscines et les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.~~
 - ~~Dans les zones Nh, NL et NL1, les extensions dans la limite de 60m² de SHON supplémentaires, sans excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.~~

Dans les zones N et Np

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- ~~Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.~~
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination
- Les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique
- Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant clos et couvert dans la limite de 250 m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones NL :

Sont admis :

- Les constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air, dans les secteurs NL et NL1, dans la limite de 60 m² de ~~SHON~~ Surface de Plancher, à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination
- Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant clos et couvert dans la limite de 250 m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :

- * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
- * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ng

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination

Les surfaces étant limitées par l'article 2, le CES en zona N apparaît inutile, il est supprimé :

« ARTICLE N 9 - Emprise au sol

~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.~~

Non réglementé

LES AUTRES ADAPTATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Motivations

Le règlement du PLU est ancien et plusieurs des références au code ou à des définitions d'urbanisme sont obsolètes. De façon modérée et dans l'attente de la révision du PLU, il s'agit de supprimer les références les plus inadaptées. La refonte du règlement sera l'objet de la révision. Par ailleurs il s'agit aussi d'adapter les prescriptions au contexte :

- Dans le centre historique patrimonial (zone Ua) il est nécessaire que la réalisation des espaces de stationnement respecte le caractère historique de la forme urbaine, et que ces aménagements ne conduisent pas à détruire des constructions existantes.
- Dans les zones centrales Ua et Ub les capacités de stationnements visiteurs demandées d'une place pour 2 logements semblent un peu surdimensionnées pour ce type de tissu urbain où sont présentes des capacités sur les espaces publics qui peuvent être mutualisées dans les différentes temporalités de la semaine et de la journée
- Les changements de destination dans toutes les zones conduisant à la création de logements doivent être traités comme des constructions nouvelles en termes de stationnement, les besoins étant les mêmes. Aussi une mise en cohérence est faite dans les exigences en matière de stationnement entre la production de logements et en changement de destination.
- Les zones AU d'habitat sont fermées et sont mises en place sur des quartiers urbanisés (tout le secteur bâti d'Apinost ». Dans ces zones AU les constructions existantes sont totalement bloquées sans pouvoir faire une extension. Elles ont donc plus de contraintes que dans les zones agricoles ou naturelles où les extensions et cela sans qu'aucune justification technique ne vienne étayer cette mesure. Il s'agit de permettre aux constructions existantes de pouvoir évoluer dans les mêmes conditions que dans les zones A ou N..

Les points modifiés

Pour une lecture aisée des évolutions du règlement :

- Les points supprimés sont en ~~orange barré~~.
- Les points ajoutés sont en **vert**

En matière de « toilette » réglementaire :

- Les articles concernant les COS sont supprimés : ils n'ont plus lieu d'être depuis la suppression des COS :

~~« ARTICLE zone 14 – Coefficient d'occupation du sol* »~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.»~~

- Les références au code de l'urbanisme en « chapeau de zones » ne sont plus valables, elles sont supprimées :

~~« RAPPELS »~~

~~1 — L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~

~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~3 — Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdit dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~4 — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~5 — Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1 d »~~

- La notion de SHON qui a été supprimée est remplacée par la notion de surface de plancher :

« SHON surface de plancher ».

La définition de la SHON est supprimée et remplacée par celle de la surface de plancher.

- Les annexes 1, 2 et 3 font référence aux types d'autorisations du droit des sols à solliciter selon les types de travaux. Ces dispositions ont été modifiées par le code de l'urbanisme et ne sont plus applicables en l'état. Elles sont supprimées, par ailleurs les types d'autorisations du droit des sols sont définis par le code de l'urbanisme indépendamment du PLU et n'ont pas à être rappelés.

L'adaptation des zones AU

- Dans les zones AU (non comprises les zones AUL et AUei) le règlement est harmonisé avec celui des zones A et N concernant les habitations existantes :

« 1 – Pour les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble »

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur :

a) Les constructions à usage :

~~— d'annexe* ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol*.~~

- Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :
 - L'aménagement des constructions existantes
 - Les changements de destination
 - Les extensions dans le volume bâti clos et couvert existant dans la limite de 250m² de surface de plancher
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis clos et couverts existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;

- * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

- En zone AUL, l'aménagement * et l'extension * des constructions existantes nécessaires au fonctionnement de la base loisirs, sous réserve qu'après travaux, la **S.H.O.N surface de plancher** * n'excède pas 250 m².
- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

d) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. »

...

L'adaptation des règles de stationnement

- Dans la zone UA :

« Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de 1 place par logement et une place visiteur pour **≥ 3** logements créés.

De plus dans l'ensemble de la zone Ua, les places de stationnement créées ne doivent pas conduire à la démolition de constructions existantes »

- Dans la zone UB :

« Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de 1 place par logement et une place visiteur pour **2-3** logements créés. »

- Dans les zones AU, Uc, A et N :

« Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de **1-2 places** par logement créé et une place visiteur pour **2-3** logements créés. ».

L'aspect des clôtures :

Le règlement prévoit que les clôtures doivent être constituées de haies vives panachées avec des proportions entre espèces persistantes et caduques. Cette mesure est hors champ des règles d'urbanisme, elle est modifiée de la façon suivante :

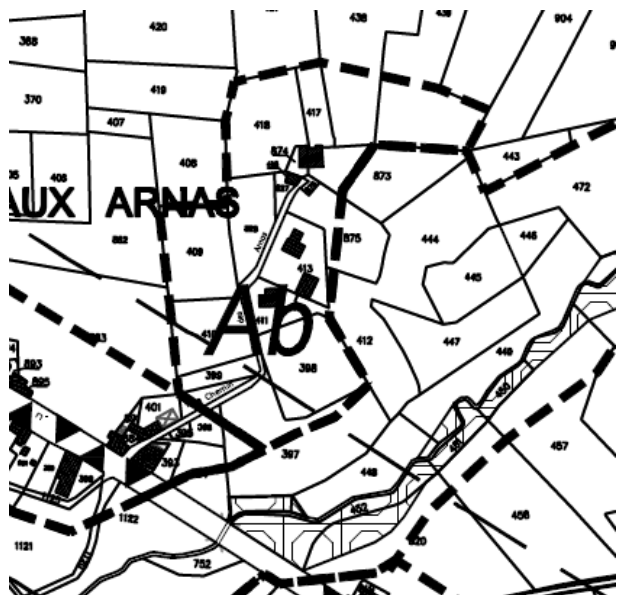
- « *Les clôtures doivent être de conception simple : Elles ~~doivent~~ peuvent être constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum* ».

En cas de changement de destination pour les bâtiments repérés sur le document graphique en zones N et A, il est conseillé la mise en œuvre de haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum dès lors qu'elles jouxtent des cultures.

Les compléments au titre 7 sur les clôtures :

Les clôtures doivent être de conception simple :

Elles ~~doivent~~ peuvent être constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum. En cas de changement de destination pour les bâtiments repérés sur le document graphique en zones N et A, il est conseillé la mise en œuvre de haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum dès lors qu'elles jouxtent des cultures. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,20m, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie



MODIFIER UNE LIMITE DE ZONAGE AB ET N POUR PERMETTRE LA RÉALISATION DE SERRES AGRICOLES À PROXIMITÉ D'UNE EXPLOITATION EXISTANTE

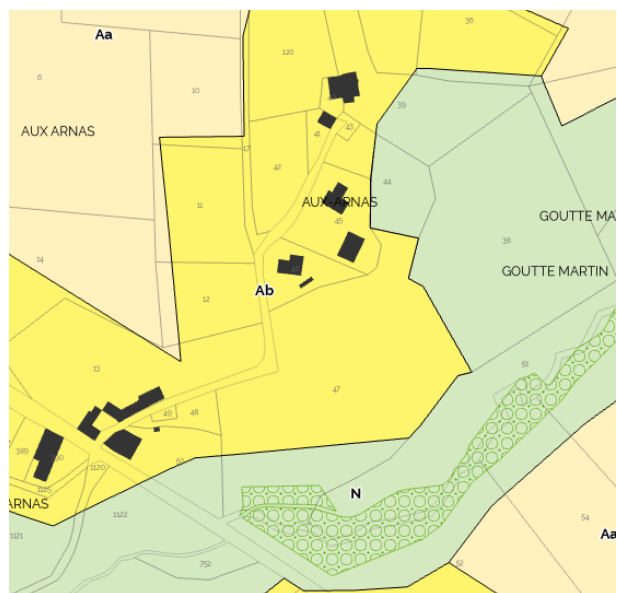
Motivations

Le règlement graphique met en place une zone Ab dédiée aux activités agricoles. Celle-ci est relativement resserrée autour des exploitations agricoles.

Or un projet de création de serres de production agricole à proximité d'une exploitation existante, ne peut être réalisée en raison de l'intégration du tènement en zone N.

Les points modifiés

Le zonage N est réduit au profit d'une zone Ab concernant les parcelles ZK45 et 47.



Extrait du règlement graphique avant (en haut) et après (en bas) la présente modification de droit commun

LES SURFACES DES ZONES DU PLU APRÈS MODIFICATION

NB : Les surfaces sont établies par calcul automatique du SIG pouvant apporter des variations de surfaces sur toutes les zones par rapport au calcul affiché dans le rapport de présentation du PLU approuvé même en l'absence de modification de zonage. Le PLU étant ancien, les modes de calcul précédents (sous logiciels de DAO ou manuels) font varier le niveau de précision.

Type de zone		Surface en hectares
Ua	Zone urbaine centrale	11,1
Ub	Zone urbaine à caractère multifonctionnel	8
Uc	Zone urbaine des quartiers résidentiels périphériques	21,7
Ue	Zone dédiée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif et d'activités de services	4,5
Uec	Zone dédiée au cimetière	0,6
Ueg	Zone dédiée à la cave coopérative	0,8
Uei	Zone de la Plagne à dominante artisanale, commerciale ou industrielle	11,6
TOTAL ZONES URBAINES		58,3
AU	Zone à urbaniser correspondant aux secteurs aux Alouettes, Tardivière, Apinost, Les Combes et Les Collonges	12,2
AUei	Zone à urbaniser correspondant au secteur de la Plagne	7,2
AUL	Zone à urbaniser correspondant à la base de loisirs de la Plagne	3,4
TOTAL ZONES À URBANISER		22,8

N	Zone naturelle	292,4
Ng	Zone naturelle soumis à des aléas géologiques ou en zone d'anciens travaux miniers	22,9
Np	Zone naturelle correspondant au Clos du Château, Mènerai et à « La colonie »	31,6
NL	Zone naturelle dédiée aux constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air	4,5
NL1	Sous-secteur de NL correspondant à la salle des fêtes et les terrains de tennis	2,3
TOTAL ZONES NATURELLES		353,7
Aa	Zone agricole protégée	697,9
Ab	Zone agricole ordinaire	143,8
Ai	Zone agricole de gestion des activités économiques existantes	0,8
Abg	Zone agricole soumis à des risques géologiques	0,7
TOTAL ZONES AGRICOLES		843,2
TOTAL		1277,9