

COMMUNE DE
POUY ROQUELAURE

Notice explicative

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Modification du zonage

Modification du règlement écrit

PROCEDURE

La commune de Pouy Roquelaure dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération en date du 23 novembre 2016 ayant fait l'objet d'une déclaration de projet en date du 11 mars 2020.

Ce document apparait toutefois perfectible en un certain nombre de points :

- Nécessité d'intégrer les évolutions réglementaires (loi ELAN)
- Intégration sur le document graphique de zonage, de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.
- Formulations de règlement écrit à préciser.

Par conséquent, la commune souhaite faire évoluer son PLU.

Cette procédure est soumise aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier aux articles L153-36, L153-41, L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme.

La présente évolution s'inscrit dans la cohérence du PLU tel qu'il a été approuvé

- sans porter atteinte à l'économie générale,
- sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- sans comporter de graves risques de nuisance.

Une révision n'étant pas nécessaire, une modification du PLU est suffisante.

De plus, cette modification n'entraîne pas :

- la majoration de plus 20 % des possibilités de construire dans une zone,
- de diminution des possibilités de construire,
- de réduction d'une zone U ou AU.

La présente modification peut donc être simplifiée avec une mise à disposition du public, sans enquête publique.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

➤ **Changement de destination en zones A1, A2 et Ap du PLU**

La présente modification simplifiée permettra de modifier la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En effet, certains bâtiments agricoles anciens pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration initiale du PLU.

Ces bâtis ne sont plus en adéquation avec les pratiques agricoles actuelles et ne sont souvent plus entretenus. Il est donc envisagé d'autoriser le changement de destination de ces bâtiments dans un souci de conservation de ce patrimoine (pigeonnier, grange...).

Le présent dossier de modification simplifiée présente donc :

- la liste des bâtiments nouvellement désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en Zone A1 et Ap sera annexée au règlement du PLU (voir atlas en annexe)
- Le repérage graphique de ces bâtiments sur le règlement graphique (voir plan joint en annexe) et la modification de la légende
- La modification des articles A1-1, A2-2 et Ap 1 du règlement du PLU afin d'autoriser ces changements de destination.

Légende du document graphique actuelle

Repérage des granges au titre du L151-11

Légende du document graphique proposée

*Repérage des **granges bâtiments** au titre du L151-11*

Article Ap.1, dans sa rédaction actuelle

« ARTICLE Ap. 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain

sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Article Ap.1, dans sa rédaction proposée

« ARTICLE Ap. 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- Des changements de destination des constructions identifiées au règlement graphique. Les destinations futures pourront concerner de l'habitat, des activités de commerce, d'artisanat ou de services compatibles avec l'habitat »

Article A1.1, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE A1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- du changement de destination et, sous réserve des dispositions de l'article 2, de la réhabilitation et de l'extension des constructions existantes.

- de la construction d'annexes (garage, piscine, ...) aux habitations existantes.

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A1.1, dans sa rédaction proposée

ARTICLE A1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

*- du changement de destination **des constructions identifiées au règlement graphique** et, sous réserve des dispositions de l'article 2, de la réhabilitation et de l'extension des constructions existantes.*

- de la construction d'annexes (garage, piscine, ...) aux habitations existantes.

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A2.2, dans sa rédaction actuelle

...

Les changements de destination pourront concerner de l'habitat, ou des activités de commerce, d'artisanat ou de services compatibles avec l'habitat pour les édifices repérés sur le plan.

...

Article A2.2, dans sa rédaction proposée

...

Les changements de destination pourront concerner de l'habitat, ou des activités de commerce, d'artisanat ou de services compatibles avec l'habitat ~~pour les édifices repérés sur le plan.~~

...

➤ **Intégration des modifications réglementaires récentes en zone A, A2 au règlement écrit**

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a modifié les dispositions du L151-11 du code de l'urbanisme permettant notamment d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A.1, dans sa rédaction actuelle

« ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En dehors du secteur Ae, tout est interdit à l'exception :

- *de l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production et de transformation agricole,*
- *des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,*
- *la réalisation de Cuma.*

Dans le secteur Ae, tout est interdit à l'exception :

- des constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration,
- des autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Article A.1, dans sa rédaction proposée

« ARTICLE A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En dehors du secteur Ae, tout est interdit à l'exception :

- de l'extension ou de la réalisation des constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ~~ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production et de transformation agricole,~~
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- ~~la réalisation de Cuma.~~
- des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - des constructions et installations nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

Dans le secteur Ae, tout est interdit à l'exception :

- des constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration,
- des autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.»

Article A2.1, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE A2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de la réalisation des constructions, installations et équipements liés à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production et de transformation agricole,
- des extensions et changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 2. Les changements d'affectation pourront concerner de l'habitat, ou des activités de commerce, d'artisanat ou de services compatibles avec l'habitat,
- de la construction d'annexes (garage, piscine, ...) aux habitations existantes,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A2.1, dans sa rédaction proposée

ARTICLE A2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- de la réalisation des constructions, installations et équipements liés à l'activité agricole ou permettant de diversifier et d'étendre l'activité de production, de transformation agricole, *de conditionnement et de commercialisation des produits agricoles, ainsi que l'agro-tourisme*
- des extensions et changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 2. Les changements d'affectation pourront concerner de l'habitat, ou des activités de commerce, d'artisanat ou de services compatibles avec l'habitat,
- de la construction d'annexes (garage, piscine, ...) aux habitations existantes,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- *des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime*

➤ CLARIFICATION ET REFORMULATION DU REGLEMENT ECRIT

➤ Modification des articles Ap1 Ap2

La rédaction actuelle de la zone Ap ne permet pas d'envisager une évolution des murets existants protégés. Afin de permettre l'adaptation des accès, sans réduire la protection édictée au titre du L151-19, il est proposé d'autoriser la démolition /compensation de ces murets.

Article Ap.1, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE Ap - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Article Ap.1, dans sa rédaction proposée (en plus de la modification précédente déjà proposée)

ARTICLE Ap - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

- De l'évolution des murets protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme sous réserve des dispositions de l'article 2

Article Ap.2, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE Ap - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

Article Ap.2, dans sa rédaction proposée

ARTICLE Ap - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les murs existants seront préservés au titre du L 151-19, La restauration des puits, murets autorisée, devra respecter le mode constructif et utiliser les mêmes matériaux. Dans le cadre de l'aménagement d'un accès nécessitant la démolition du muret protégé, le linéaire démoli devra se limiter au strict minimum au vu des besoins identifiés. Le linéaire démoli devra alors faire l'objet d'une compensation au moins équivalente à la partie démolie (par exemple, par la création d'un parking du midi). Le mode constructif et les matériaux devront être identiques à ceux du mur initial.

➤ **Modification des articles U11 et AU11 :**

Afin d'éviter toute ambiguïté de compréhension et d'encourager le développement des énergies renouvelables, la possibilité d'installation de toiture photovoltaïque est formalisée.

Article U.11, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

...

Toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes couvertes d'aspect tuiles. L'aspect des tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existant alentour. D'autre types de couvertures (toitures d'aspect zinc ou cuivre, toitures terrasses ...) pourront être autorisés sur de petites surfaces.

...

Article U.11, dans sa rédaction proposée

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

...

Toitures

*Les toitures seront à deux ou quatre pentes couvertes d'aspect tuiles. L'aspect des tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existant alentour. D'autre types de couvertures (toitures d'aspect zinc ou cuivre, toitures terrasses, **panneaux photovoltaïques** ...) pourront être autorisés sur de petites surfaces.*

...

Article AU.11, dans sa rédaction actuelle

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

...

Toitures

Les toitures seront à deux ou quatre pentes couvertes d'aspect tuiles. L'aspect des tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existant alentour. D'autre types de couvertures (toitures d'aspect zinc ou cuivre, toitures terrasses ...) pourront être autorisés sur de petites surfaces.

...

Article AU.11, dans sa rédaction proposée

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

...

Toitures

*Les toitures seront à deux ou quatre pentes couvertes d'aspect tuiles. L'aspect des tuiles ne devra pas être trop contrasté avec celles existant alentour. D'autres types de couvertures (toitures d'aspect zinc ou cuivre, toitures terrasses, **panneaux photovoltaïques** ...) pourront être autorisés sur de petites surfaces.*

...