

COMMUNE DE
MONTESTRUC-SUR-GERS

Notice explicative

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

Modification du plan de zonage

Modification du règlement écrit

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de MONTESTRUC-SUR-GERS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération en date du 30 décembre 2019.

Ce document apparait perfectible en un certain nombre de points :

- Oubli de bâtiments susceptibles de changement de destination au titre du L.151-11
- Formulations de règlement écrit à préciser

Par conséquent, la commune souhaite modifier 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

A- Ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et Ah du PLU au titre de l'article L151-11

La présente modification simplifiée permettra d'intégrer de nouveaux bâtiments susceptibles de changement de destination dans les zones agricoles, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme*. En effet, l'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être clairement identifiés. Ainsi :

- une nouvelle liste des bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera annexée au règlement du PLU (voir atlas en annexe)
- L'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination feront l'objet d'un repérage sur le règlement graphique. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L151-11 sont identifiés par une étoile.

Ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination sont des bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial et architectural. Ce bâti ancien n'est plus en adéquation avec les pratiques agricoles actuelles et n'est souvent plus entretenu. Il est donc autorisé le changement de destination de ces bâtiments dans un souci de sauvegarde de ce patrimoine. Des règles architecturales viennent préciser les conditions d'évolution de ce bâti, en particulier pour assurer la préservation de la qualité architecturale de ces bâtiments.

*Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

B - Création d'un sous-secteur « UL1 » permettant une évolution en habitation des bâtis existants en zone UL

Le secteur UL ne permet pas en l'état de changement de destination des bâtiments existants. Afin de répondre à la vocation de cette zone UL, ces changements de destination devront être liés aux activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs

De plus, il est créé un sous-secteur UL1 (correspondant au lieu-dit « En Saubis / A Emperrot ») afin de permettre le changement de destination de bâtiments existants en habitation.

Article A) 1. 2-, dans sa rédaction actuelle (page 30 du PLU)

1. *Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions et autres occupations des sols :*

(...)

2- *En outre, sont interdits toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant.*

Article A) 1. 2-, dans sa rédaction proposée

1. *Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions et autres occupations des sols :*

(...)

2- *En outre, sont interdites dans tous les secteurs toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant.*

Article A) 2. 2-, dans sa rédaction actuelle (pages 30 et 31 du PLU)

« 2- *En outre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :*

(...)

2.9- *Les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRi et du PPRN. »*

Article A) 2. 2-, dans sa rédaction proposée

« 2- *En outre sont autorisées dans tous les secteurs, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :*

(...)

2.9- *Les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte des règlements du PPRi et du PPRN.*

3.0- Le changement de destination des bâtiments existants à condition que :

- *ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs,*
 - *ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site,*
 - *qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif. »*
-

Article A) 2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS, dans sa rédaction actuelle (pages 30 et 31 du PLU)

- 1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (...)
- 2- En outre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant : (...)

Article A) 2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS, dans sa rédaction proposée

- 1- Dans les zones affectées par le risque inondation reportée sur le document graphique (...)
 - 2- En outre sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant : (...)
 - 3- **En sous-secteur UL1, sont également autorisés les changements de destination à vocation d'habitation. »**
-

C - Prise en compte de modifications règlementaires

La présente modification simplifiée permettra d'adapter le règlement aux principes édictés par l'article L151-11 du code de l'urbanisme concernant le secteur A, car le règlement tel que rédigé n'y donne pas possibilité de changement de destination et ne fait pas référence au repérage sur le plan de zonage au titre du L151-11.

De plus, il est listé ci-après quelques modifications au règlement, dans un but d'assouplissement et clarification des règles.

Il est donc proposé de modifier le règlement écrit.

Article A) 2. 3-, dans sa rédaction actuelle (page 42 du PLU)

« 3-Sont autorisés dans la zone A (idem A1)

3.1- les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

3.2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article A) 2. 3-, dans sa rédaction proposée

« 3- Sont autorisés dans la zone A (idem A1)

3.1- les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

3.2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime. »

3.3- En application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration,...)
- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif. »

Article A) 2. 5-, dans sa rédaction actuelle (page 42 du PLU)

« 5-Sont autorisés dans la zone Aag (idem Aag)

(...)

5.4- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux, sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels les réseaux ne sont pas utiles ou nécessaires.

5.5- La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques ou liées aux réseaux. »

Article A) 2. 5-, dans sa rédaction proposée

« 5-Sont autorisés dans la zone Aag (idem Aag)

(...)

5.4- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux, sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels les réseaux ne sont pas utiles ou nécessaires.

5.5- le changement de destination des bâtiments existants à condition que :

- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments en habitations, ou en activités liées au tourisme (hébergement, restauration,...),
- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'il soit réhabilité dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, avec un accompagnement paysager qualitatif.

5.6 - La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques ou liées aux réseaux. »

Article B) 1. 1-, dans sa rédaction actuelle (page 15 du PLU)

« 1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(...) »

En zone UB :

- Par rapport à la RN 21 : avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie, »

Article B) 1. 1-, dans sa rédaction proposée

« 1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(...) »

En zone UB :

- Par rapport à la RN 21 : avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie. *Ce recul minimum est porté à 15 m pour les piscines et abris de jardin.* »

Article B) 1. 2-, dans sa rédaction actuelle (page 16 du PLU)

« 1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

- En zone UA, les constructions doivent être implantées :
 - . soit à l'alignement de la limite séparative,
 - . soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- En zone UB, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. »

Article B) 1. 2-, dans sa rédaction proposée

« 1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

- En zones UA et UB, les constructions doivent être implantées :
 - . soit à l'alignement de la limite séparative,
 - . soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. »

~~— En zone UB, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~

Article B) 2. 4-, dans sa rédaction actuelle (page 18 du PLU)

« 4- Clôtures

(...)

Les murets en pierre devront être conservés. »

Article B) 2. 4-, dans sa rédaction actuelle (page 18 du PLU)

« 4- Clôtures

(...)

Les murets en pierre devront être conservés. **Seules pourront être tolérées les démolitions partielles de muret en pierre dans le cadre de la création d'un accès (le linéaire démoli devra se limiter au strict minimum au vu des besoins identifiés).** »