

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE**



Commune de  
**SAINT-MAXIMIN**  
38530

**SAINT-MAXIMIN  
(38530)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2025**

**1 - NOTE DE PRÉSENTATION**



Pierre BELLI-RIZ architecte urbaniste  
1, place Saint-Bruno 38000 GRENOBLE  
[pbr.urbanisme@gmail.com](mailto:pbr.urbanisme@gmail.com)

COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN (38530)  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2025

## NOTE DE PRÉSENTATION

### SOMMAIRE

1. ANTÉRIORITÉS .....	p. 3
2. MOTIFS ET CONDITIONS DE LA PROCÉDURE .....	p. 3
2.1. Motifs de la modification simplifiée .....	p. 3
2.1.1. Changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zone A .....	p. 3
2.1.2. Extensions et annexes d'habitations isolées en zone A ou N .....	p. 3
2.1.3. Corrections mineures du règlement écrit .....	p. 4
2.1.4. Modifications mineures souhaitées dans le règlement écrit .....	p. 4
2.1.5. Compléments d'annexes et de documents informatifs .....	p. 4
2.2. Conditions de la procédure .....	p. 4
2.2.1. Choix de la procédure de « modification simplifiée » .....	p. 4
2.2.2. Cadre juridique .....	p. 4
3. JUSTIFICATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS .....	p. 6
3.1. Rapport de présentation .....	p. 6
3.1.1. Servitudes liées aux conduites forcées .....	p. 6
3.1.2. ZSE de Pontcharra .....	p. 7
3.2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) .....	p. 9
3.3. Règlement graphique .....	p. 9
3.4. Règlement écrit .....	p. 9
3.4.1. Règles communes, section 2, article 2.1. ....	p. 9
3.4.2. Articles 1.2 et 2.1. en zones A et N .....	p. 9
3.4.3. Article 2.2 .....	p. 13
3.4.4. Corrections mineures .....	p. 13
3.5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	p. 14
3.6. Annexes .....	p. 14
4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS .....	p. 15
4.1. Incidences sur le potentiel de constructions et sur la consommation d'espace .....	p. 15
4.2. Autres incidences .....	p. 15
4.3. Synthèse .....	p. 15

# 1. ANTÉRIORITÉS

Le PLU de la commune de Saint-Maximin a été prescrit par délibération du conseil municipal du 21 avril 2011.  
Il a été approuvé par le conseil municipal le 28 février 2018.

## 2. MOTIFS ET CONDITIONS DE LA PROCÉDURE

### 2.1. MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

#### 2.1.1. Changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zone A

Le Rapport de présentation du PLU, dans son annexe « Diagnostic », fait un inventaire des constructions de ce type et précise les critères examinés, pour retenir 4 constructions pouvant changer de destination (pp. 24 à 26).

Le PADD fait mention de cette possibilité (orientations 2 et 22) et le Rapport de présentation reprend ces orientations dans la justification du PADD (pp. 137 et 142).

Le Règlement graphique repère clairement les 4 constructions concernées.

Le Règlement écrit, dans son article A 1.2 pour la zone agricole (Interdiction et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, p. 75) ne mentionne aucune disposition particulière pour ces constructions, ce qui rend de fait tout changement de destination impossible.

Certes, le Règlement écrit, dans sa partie « Règles communes » (section 2, article 2.1, p. 44), limite les possibilités d'aménagement de ces constructions à « *l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation doivent être réalisés dans l'emprise au sol existante. La surface de plancher totale après changement de destination est limitée 180 m<sup>2</sup>.* ». Ces dispositions semblent cependant trop restrictives, notamment du fait que certaines de ces constructions dépassent déjà 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles sont parfois incluses dans un ensemble de constructions d'habitation existantes. La limitation à l'emprise existante peut être contradictoire avec certains besoins d'adaptation fonctionnelle ou climatique.

Il semble nécessaire d'harmoniser ces règles avec celles concernant les habitations existantes en zone agricole ou naturelle.

Il y a donc là une erreur matérielle, qui vient d'un oubli dans le règlement écrit, et une nécessité d'harmoniser certaines règles.

Il est donc nécessaire de corriger l'article 2.1 des règles communes et d'intégrer dans l'article A 1.2 la possibilité de changement de destination.

#### 2.1.2. Extensions et annexes d'habitations isolées en zone A ou N

La possibilité de réaliser des extensions, des annexes et/ou des piscines pour les habitations existantes non liées à la fonction agricole en zone A ou N a été prévue par le PLU approuvé en 2018.

Elle est notamment évoquée dans les Justifications du Rapport de présentation (pp. 163-164).

Elle est également évoquée dans le Règlement écrit dans les articles A 2.1 (p. 77) et N 2.1 (p. 81).

Cependant, le Règlement écrit, dans ses articles A 1.2 (Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, p. 75) et N 1.2 (p. 80) ne mentionne aucune disposition particulière pour les habitations existantes non liées à l'agriculture, ce qui rend de fait toute extension ou annexe impossible.

Dans ces conditions, les dispositions évoquées dans le Rapport de présentation et dans les articles A 2.1 et N 2.1 du Règlement ne peuvent être appliquées.

Il y a donc là une erreur matérielle, qui vient d'un oubli dans le règlement écrit.

Il est donc nécessaire d'intégrer dans les articles A 1.2 et N 1.2 des dispositions concernant les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N. De plus, il est nécessaire de préciser les règles dans chacun de leurs chapitres respectifs.

### 2.1.3. Corrections mineures du règlement écrit

Le Règlement écrit du PLU comporte plusieurs fautes de frappe ou oublis mineurs.

Ces erreurs mineures n'empêchent pas l'application du règlement, les quelques incohérences pouvant être corrigées en se rapportant au contexte.

Il est cependant préférable de corriger ces fautes mineures pour clarifier la lecture du règlement.

### 2.1.4. Modifications mineures souhaitées dans le règlement écrit

La commune souhaite apporter des précisions ou des corrections mineures dans le règlement écrit, notamment dans l'article 2.2 concernant la couleur autorisée des menuiseries, ou les dispositions relatives à certains changements de destination d'ancien bâtiment agricole qui peuvent sembler confuses.

Ces corrections peuvent être apportées au règlement écrit dans le cadre de la présente modification simplifiée.

### 2.1.5. Compléments d'annexes et de documents informatifs

Des annexes ou documents informatifs du PLU sont incomplètes ou peuvent être mises à jour :

- les prescriptions particulières liées à une conduite forcée traversant une zone urbanisée ne figurent pas dans les Annexes du PLU ;
- il existe une ZSE (Zone de sauvegarde exploitée) pour préserver la ressource en eau potable autour des forages de Pontcharra ; cette ZSE n'a pas valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et ne peut figurer dans les Annexes du PLU ou sur le Règlement graphique, mais devrait être mentionnée dans le Rapport de présentation.

Les Annexes du PLU doivent ou peuvent être complétées dans le cadre de la présente modification simplifiée.

De même, les Annexes du Rapport de présentation peuvent être complétées.

## **2.2. CONDITIONS DE LA PROCÉDURE**

### 2.2.1. Choix de la procédure de « modification simplifiée »

La procédure de « *modification simplifiée* » permet de réparer les « *erreurs matérielles* » et d'apporter, le cas échéant, des modifications mineures au zonage ou au règlement écrit.

C'est une procédure relativement simple et rapide :

- saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas ;
- notification aux services de l'État ;
- dossier réduit à un rapport de présentation et aux pièces modifiées ;
- avis nécessaire des PPA (Personnes publiques associées) ;
- pas d'enquête publique, simple mise à disposition du dossier au public, pendant 1 mois ;
- dossier limité aux pièces modifiées.

### 2.2.2. Cadre juridique

[Article L153-46](#) du Code de l'urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

« (...) la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet modifie le règlement (graphique ou écrit), les OAP ou le POA en dehors des cas prévus au L. 153-41 du code de l'urbanisme (champ de la modification), pour rectifier une erreur matérielle ou pour des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. »

(extrait du « Guide de procédure » pour la modification simplifiée d'un PLU, DDT juin 2016)

La modification simplifiée du PLU de Saint-Maximin s'engage à respecter les conditions suivantes :

- préservation de l'équilibre général du document d'urbanisme (PLU) ;
- limitation à moins de 20 % de la capacité de densification ou de constructions nouvelles (emprise au sol, surface de plancher) ;
- pas de modification du règlement graphique ;
- modifications limitées au règlement écrit.

# 3. JUSTIFICATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS

## 3.1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

La présente modification simplifiée apporte des informations nouvelles sur les points suivants :

- Servitudes liées aux conduites forcées ;
- ZSE de Pontcharra.

Ces points sont présentés ci-après. Ils n'ont pas d'incidence sur la justification des choix dans le Rapport de présentation du PLU.

Les modifications apportées au Règlement écrit ne font que mettre en accord celui-ci avec toutes les parties du Rapport de présentation :

- diagnostic et état initial de l'environnement ;
- justification des choix du PADD ;
- justification des choix du zonage réglementaire ;
- bilan des potentiels ;
- justification des choix du règlement écrit ;
- incidences prévisibles du projet sur l'environnement.

Elles ne créent aucun potentiel de logements supplémentaire. En ce qui concerne les extensions et annexes, elles n'ont aucune incidence sur le potentiel de constructibilité, qui était déjà mentionné dans le Rapport de présentation et qui reste très mineur.

Les annexes du rapport de présentation du PLU apportent des informations supplémentaires, mais celles-ci n'ont aucune incidence sur les choix du PADD et leur traduction dans le Règlement écrit, le Règlement graphique ou les OAP.

### 3.1.1. Servitudes liées aux conduites forcées

En ce qui concerne les servitudes liées aux conduites forcées gérées par EDF, les services d'EDF ont transmis en septembre 2021 à la commune de Saint-Maximin une note qui présente les conditions de constructibilité ou d'aménagement aux abords de ce type de canalisation.

*Annexe PLU de la commune de Saint-Maximin*

*EDF exploite la chute hydroélectrique de Pontcharra, dans le département de l'Isère, en qualité de concessionnaire, conformément au cahier des charges de la concession approuvé par décret en date du 22 juin 1966.*

*Cet aménagement a été conçu et réalisé pour la satisfaction du Service Public incombant à EDF, c'est-à-dire la production d'énergie électrique et c'est dans le cadre de cette mission que sont également exploités les ouvrages de cette chute.*

*La conduite forcée de Pontcharra, est en grande partie enterrée à faible profondeur sur le territoire de la commune de Saint-Maximin (Code postal : 38530).*

*La conduite forcée est autorisée par des servitudes notariées, négociées entre 1943 et 1952. Ces servitudes précisent qu'il est interdit de construire au-dessus de la conduite forcée.*

*Au titre de ces actes, l'article « conditions spéciales » stipule notamment que le Propriétaire : « s'interdit et prend l'engagement d'imposer, à ses ayants droit et ayants cause l'interdiction d'édifier des constructions durables, sur l'emplacement de la conduite forcée, d'y faire croître des arbres de haute futaie et d'exécuter au-dessus et aux abords de la conduite, des travaux ou plantations risquant d'occasionner des accidents à cette dernière ou de nuire à sa conservation normale. »*

*Au titre de ces servitudes, en vue notamment de la maintenance courante effectuée par EDF sur ses ouvrages hydrauliques, nous devons pouvoir accéder à tout moment à la conduite.*

*La chute hydroélectrique de Pontcharra bénéficie de servitudes d'utilité publiques (SUP) dans les documents d'urbanisme (servitude I2).*

*La conduite forcée de 1,65 m de diamètre, transite un débit moyen de 8 m<sup>3</sup>/s.*

*Pour des raisons de sécurité et afin de ne pas endommager la conduite, les préconisations suivantes doivent être prises en compte :*

- *Ne pas planter d'arbres ou de végétation dont les racines pourraient endommager la conduite à terme (attention au système racinaire),*
- *Couper les arbres situés dans un périmètre minimum de 4 mètres de part et d'autre de l'ouvrage,*
- *Ne pas circuler ou stationner avec des véhicules ou des engins au-dessus de la conduite en dehors des passages prévus à cet effet, renforcés par un ouvrage de franchissement,*

- Ne pas ériger de construction dans le périmètre de la conduite (10 m de part et d'autre).

Nous vous informons que faute de respecter ces consignes, en cas de dommages sur la conduite ou de dommages corporels, matériels ou immatériels que pourraient subir les tiers, de votre fait, votre responsabilité sera systématiquement engagée.

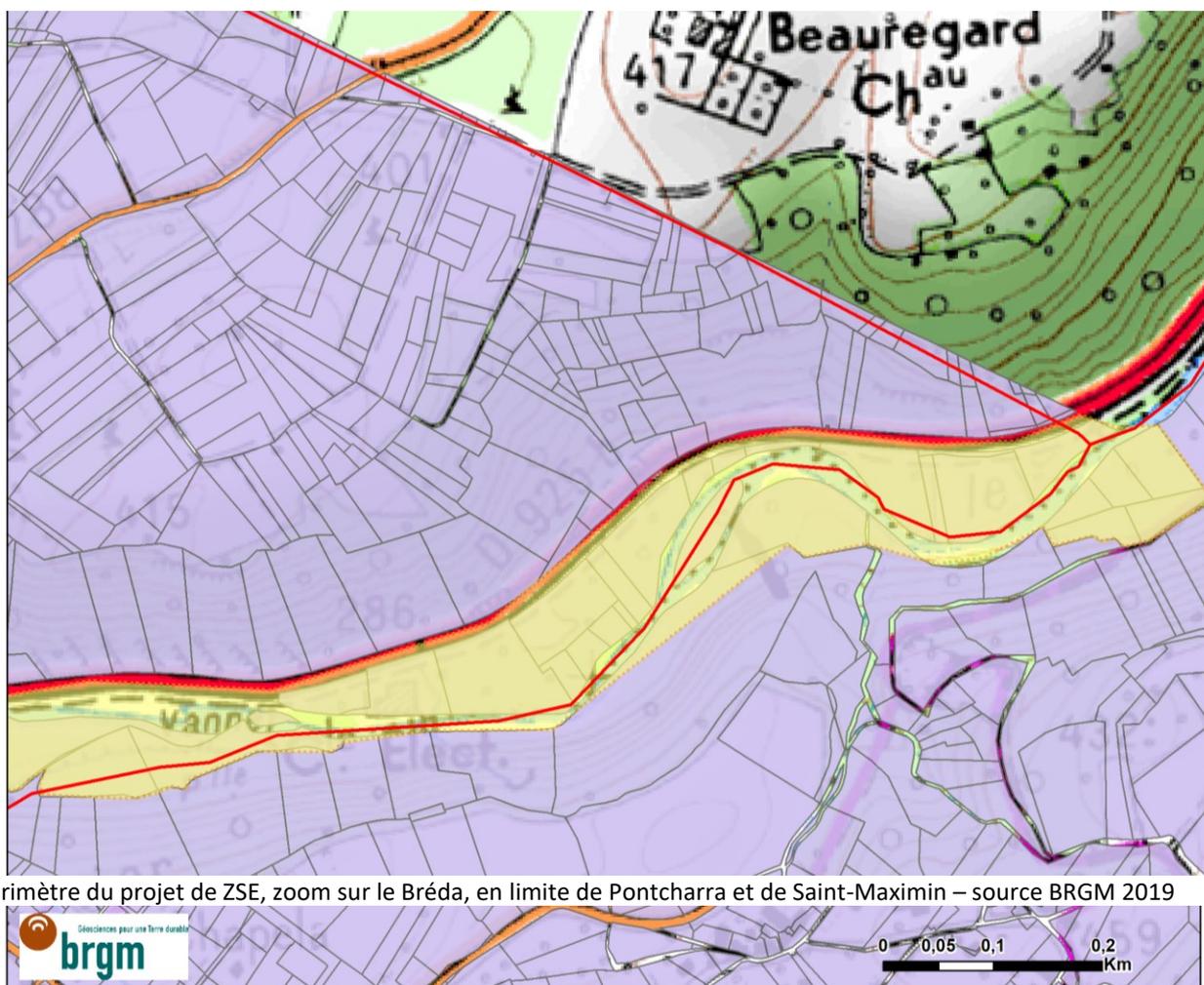
Pour toute anomalie seulement que vous pourriez constater sur la conduite forcée ou à proximité, vous pouvez contacter le Groupement d'Usines Breda Cheylas au numéro d'astreinte 06 70 03 62 91.

Note EDF à la commune, transmise en septembre 2021

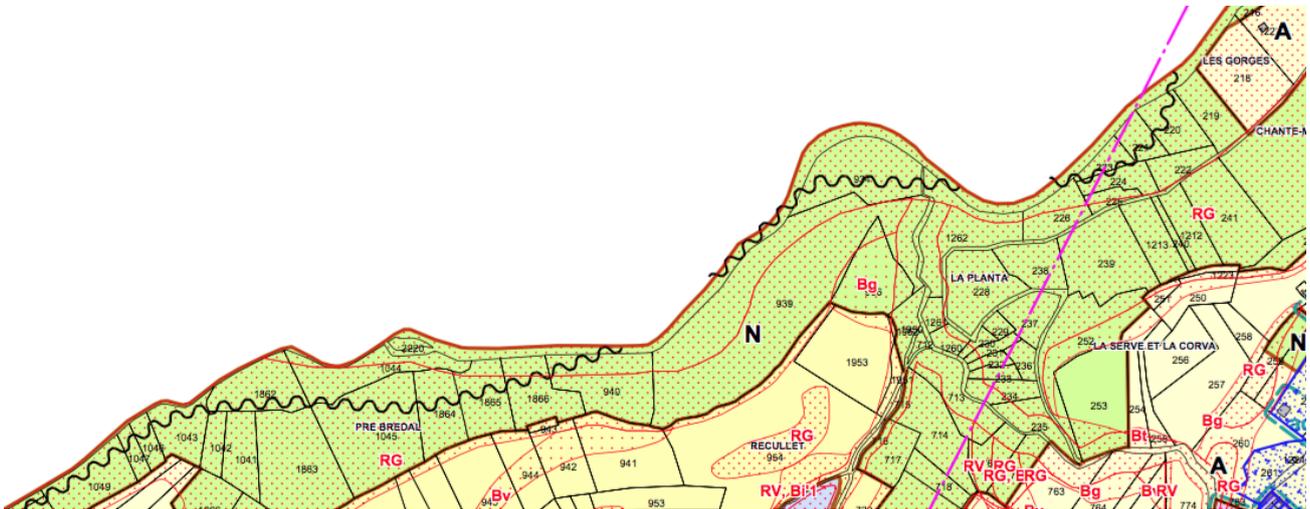
Cette note est jointe aux Annexes du PLU dans le cadre de la présente modification simplifiée.

### 3.1.2. ZSE de Pontcharra

Il existe une ZSE (Zone de sauvegarde exploitée) pour préserver la ressource en eau potable autour des forages de Pontcharra. Le périmètre de cette ZSE concerne la commune de Saint-Maximin sur une faible étendue. Cette zone forme une bande étroite le long du Bréda, en limite nord de la commune.



Périmètre du projet de ZSE, zoom sur le Bréda, en limite de Pontcharra et de Saint-Maximin – source BRGM 2019



Règlement graphique du PLU approuvé de 2018, extrait en limite nord de Saint-Maximin (le Bréda)

Les terrains concernés par le projet de ZSE sont intégralement classés en zone N (naturelle), ils sont inconstructibles et sont également touchés par des risques naturels importants (RC, RG). Ces contraintes peuvent sembler suffisantes pour garantir la préservation de la ressource en eau potable de Pontcharra.

Les « mesures d'urbanisation » évoquées dans la fiche synthétique du projet de ZSE (voir ci-dessous) sont relativement imprécises et sont difficiles à traduire en nouvelles règles d'urbanisme. Le report du périmètre de la future ZSE sur le Règlement graphique n'est pas pertinent, dans la mesure où il n'est pas possible de définir des règles correspondantes. Il n'est donc pas possible d'intégrer des dispositions particulières liées à la ZSE dans le règlement écrit ou graphique.

#### **CLASSEMENT DE LA RESSOURCE**

*Le choix de retenir cette zone comme ZSE a été guidé tout d'abord par l'assurance de disposer d'une ressource en eau de qualité et en grande quantité. Les forages sont actuellement partiellement exploités en comparaison de leur autorisation et de leur potentiel (estimé). Ils restent indispensables à la commune de Pontcharra. Dans l'hypothèse (future) d'une desserte d'autres communes, Pontcharra et la CCPG souhaitent aussi que cette ressource soit retenue comme ZSE.*

*Le découpage de la ZSE proposé dans le cadre de cette étude s'est appuyé sur les résultats d'une analyse multicritère mais pas uniquement (carte piézométrique de 1984, etc.), et en particulier l'étude hydrogéologique réalisée par le BRGM en 2017-2018 (Crastes de Paulet et al., 2019). La ZSE a été tracée de manière à prendre en compte les apports depuis les anciennes alluvions de l'Isère et les pertes du Bréda, tout en intégrant des secteurs présentant actuellement des contraintes d'occupation des sols importantes (habitat, friche en cours de réhabilitation).*

*Proposition d'actions et outils de préservation envisagés :*

- Des mesures de surveillance

(...)

- Des mesures sur l'urbanisation :

*Il est proposé, dans l'emprise de cette ZSE, d'interdire l'implantation d'activités potentiellement polluantes (ex : ICPE), de maintenir (voire améliorer) l'occupation actuelle des sols en restant compatible avec la préservation de la qualité de l'eau et la protection du forage, ainsi que d'éviter le développement de l'urbanisation. Si celle-ci doit se faire, il serait nécessaire de s'assurer de la compatibilité des futures infrastructures avec la préservation de la ressource (inspection/entretien réguliers des réseaux, interdiction des puits d'évacuation des eaux directement à la nappe, interdiction de l'ANC...).*

*À ce jour, des projets d'urbanisation ont été portés à connaissance. Il serait pertinent d'interdire toute forme d'urbanisation dans les périmètres rapproché et éloigné.*

*Concernant l'activité agricole, une démarche devrait être enclenchée pour utiliser des méthodes préservant la qualité de l'eau. Les actions prioritaires listées ci-après seraient à appliquer dans tout le périmètre de la ZSE : le rappel des bonnes pratiques agricoles auprès des exploitants, la limitation des intrants, et toute action permettant une préservation de l'eau des points de vue qualitatif et quantitatif. Ces actions seraient organisées avec le concours de la Chambre d'Agriculture et de la CCPG.*

*La sensibilisation des habitants, des services techniques de Pontcharra et Laissaud, des entreprises de la ZAC proche des ateliers municipaux aux enjeux liés à la ressource en eau potable permettrait une implication de tous les acteurs. Concernant le passage de la voie ferrée et des RD 523, 523a et 525b, une action de concertation avec, respectivement, SNCF Réseau et le Conseil Départemental de l'Isère afin de s'assurer de la conformité des dispositifs d'entretien (réduction voire suppression des traitements par produits phytosanitaires, etc.) est à prévoir. Il est également à noter que les présentes mesures peuvent être complémentaires de celles adoptées dans le cadre de la protection de l'environnement (Trames verte et bleue, ZNIEFF, etc.). Les collectivités pourront réaliser une analyse spécifique dans le cas de programme d'urbanisation et de développement d'intérêt général d'occupation et d'utilisation du sol.*

ZSE, projet BRGM 2015-2018 – Fiche synthétique du 22/01/19 – « Classement de la ressource »

En 2022, le périmètre du projet de ZSE a été validé. Pour autant, il ne fait pas l'objet d'une SUP (Servitude d'utilité publique) et n'a donc pas à figurer dans les Annexes du PLU.

## 3.2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification, les modifications apportées au règlement écrit par la présente modification simplifiée sont pleinement compatibles avec le PADD du PLU approuvé le 28 février 2018.

## 3.3. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique (plan de zonage) ne fait l'objet d'aucune modification, il est cohérent avec les orientations du PADD et avec tous les objectifs du PLU.

Le zonage du règlement graphique comporte déjà l'indication des 4 anciennes constructions agricoles.

## 3.4. RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est le principal document modifié, car c'est dans ce document qu'apparaissent des contradictions avec les autres documents du PLU.

En zones A et N, pour le changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zone A ou N et les extensions et/ou annexes d'habitations existantes, modifications apportées au règlement écrit concernent principalement les articles 1.2 des zones A et N (Interdiction et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités) ainsi que les articles 2.1 (Emprise au sol et hauteur maximale des constructions).

Des corrections et modifications mineures sont par ailleurs apportées aux articles 2.2 du Règlement écrit.

### 3.4.1. Règles communes, section 2, article 2.1

Suppression des dispositions particulières concernant les changements de destination, trop restrictives et risquant d'être contradictoires avec l'article 1.2. du règlement de la zone A.

#### **Ancien article 2.1. (p. 44)**

(...)

**Pour les changements de destinations autorisés** (constructions identifiées sur le règlement graphique)

*L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation doivent être réalisés dans l'emprise au sol existante. La surface de plancher totale après changement de destination est limitée 180 m<sup>2</sup>. Ils ne doivent pas compromettre les activités agricoles et ni la qualité paysagère du site.*

(...)

#### **Nouvel article 2.1.**

(...)

**Pour les changements de destinations autorisés** (constructions identifiées sur le règlement graphique)

*L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation doivent être réalisés selon les mêmes modalités que pour les habitations existantes en zone agricole. Ils ne doivent pas compromettre les activités agricoles ni la qualité paysagère du site.*

(...)

### 3.4.2. Articles 1.2 et 2.1 en zones A et N

Les articles A 1.2, A 2.1, N 1.2 et N 2.1 du règlement des zones concernées sont complétés pour préciser les conditions d'extensions et/ou d'annexes aux habitations existantes, et pour préciser les conditions de changement de destination des anciennes constructions agricoles indiquées sur le Règlement graphique (en zone A uniquement).

## **ZONE A**

#### **Ancien article A 1.2 (p. 75)**

*Dans ces conditions sont autorisés sous conditions particulières :*

*1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*

professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;

2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») dans la limite à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
4. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
5. les abris pour animaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

#### **Nouvel article A 1.2 (p. 76)**

(en surligné jaune : compléments apportés)

Dans ces conditions sont autorisées sous conditions particulières :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») dans la limite à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
4. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
5. les abris pour animaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
6. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, l'extension des habitations, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire au total sur l'ensemble de la durée du PLU, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale des constructions ;
7. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, la construction d'annexes, implantées à moins de 20 m de la construction principale et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, y compris annexes existantes, hors piscines ;
8. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, la construction de piscines implantées à moins de 20 m de la construction principale, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin (emprise au sol) ;
9. le changement de destination pour l'habitation des anciennes constructions agricoles repérées dans le règlement graphique comme « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination », dans l'enveloppe existante et avec des possibilités d'extensions et d'annexes selon les mêmes modalités que les habitations existantes non liées à une fonction agricole.

#### **Ancien article A 2.1 (p. 77)**

##### **Dispositions particulières relatives aux habitations existantes**

À condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière

Pour les extensions

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

Pour les annexes

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

#### **Nouvel article A 2.1 (p. 77)**

(en surligné jaune : compléments apportés)

##### **Dispositions particulières relatives aux habitations existantes non liées à une fonction agricole**

**Sont autorisées**, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et sous les conditions suivantes :

### **1. Les extensions**

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation **maximale** de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

### **2. Les annexes**

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines).

### **3. Les piscines**

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : sans objet,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : superficie du bassin limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

## **Zone N**

En complément : correction de l'article N 1.2, remplacement des « sous-zones As » par « sous-zones Ns » (p. 80).

### **Ancien article N 1.2, extrait (p. 80)**

**Dans les sous-zones Ns :**

Dans les sous-zones As : à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
2. aux activités d'observation du milieu naturel ;
3. les abris pour animaux.

### **Nouvel article N.1.2, extrait (p. 80)**

(en surligné jaune : compléments apportés)

**Dans les sous-zones Ns :**

Dans les sous-zones **Ns** : à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
2. aux activités d'observation du milieu naturel ;
3. les abris pour animaux.

Compléments pour les extensions et annexes :

### **Ancien article N 1.2 (pp. 79-80)**

(...)

Dans ces conditions sont autorisés sous conditions particulières :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003 directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») dans la limite à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. les activités agricoles d'agrotourisme dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial ;
4. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
5. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
6. les abris pour animaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
7. les jardins familiaux à condition que les abris de jardins ne dépassent pas 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Nouvel article N 1.2 (p. 80)

(en surligné jaune : compléments apportés)

Dans ces conditions sont autorisées sous conditions particulières :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003} directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
2. les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liés à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») dans la limite à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. les activités agricoles d'agrotourisme dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial ;
4. les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement ;
5. les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
6. les abris pour animaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
7. les jardins familiaux à condition que les abris de jardins ne dépassent pas 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
8. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, l'extension des habitations, dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire au total sur l'ensemble de la durée du PLU, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale des constructions ;
9. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, la construction d'annexes, implantées à moins de 20 m de la construction principale et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, y compris annexes existantes, hors piscines ;
10. pour les habitations existantes non liées à une fonction agricole, la construction de piscines implantées à moins de 20 m de la construction principale, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin (emprise au sol).

## Ancien article N 2.1 (p. 81)

### Dispositions particulières relatives aux habitations existantes

À condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière

Pour les extensions

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

Pour les annexes en zones A et N

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## Nouvel article N 2.1 (p. 81)

(en surligné jaune : compléments apportés)

### Dispositions particulières relatives aux habitations existantes non liées à une fonction agricole

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière, et selon les conditions suivantes :

#### 1. Les extensions

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

#### 2. Les annexes

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines).

### **3. Les piscines**

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : sans objet.

**Condition d'emprise au sol et de densité** : superficie du bassin limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

#### 3.4.3. Article 2.2

##### **Article 2.2 (hors zone Up)**

Correction d'une formulation incorrecte (faute de frappe).

Modification de l'article Ub 2.2 pour autoriser la couleur blanche pour les menuiseries et fermetures, dans la mesure où, dans cette zone, cela s'applique essentiellement à des constructions nouvelles ou récentes, et non à des constructions anciennes à caractère patrimonial.

N.B. : Le respect des couleurs est de toute façon difficile à vérifier en cas de changement des menuiseries, dans la mesure où cela ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

##### **Anciens articles 2.2 et Ub 2.2 (extrait, pp. 45 et 57-58)**

###### **Façades**

*Pour les enduits extérieurs, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant pas la tonalité générale du site environnant sont autorisées.*

*Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.*

###### **Menuiseries et fermetures**

*Les menuiseries et fermetures, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant pas la tonalité générale du site environnant sont autorisées. Un seul style de menuiserie sera adopté par façade. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.*

*Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.*

##### **Nouveaux articles 2.2 et Ub 2.2 (extrait, pp. 45 et 57-58)**

**(en surligné jaune : compléments apportés)**

(...)

###### **Façades**

*Pour les enduits extérieurs, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées.*

*Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.*

###### **Menuiseries et fermetures**

*Pour les menuiseries et fermetures, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées. Un seul style de menuiserie sera adopté par façade. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.*

*Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.*

#### 3.4.4. Corrections mineures

##### **Règlement écrit p. 46, alinéa 2**

**Suppression d'une disposition particulière peu compréhensible et peu utile.**

##### **Règlement approuvé le 28/02/18 (extrait, p. 46)**

**Pour les changements de destinations autorisés** (constructions identifiées sur le règlement graphique)

*Les constructions, par leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Pour la grange n°2 « Le Pichet » à la Courbassière, le changement de destination possible en habitation devra être effectué dans l'esprit de la préservation du style actuel ; aucune ouverture ne pourra être pratiquée sur la façade est, mais uniquement dans la partie de la cour intérieure.*

##### **Règlement modifié (extrait, p. 46)**

**(en surligné jaune : compléments apportés)**

**Pour les changements de destinations autorisés** (constructions identifiées sur le règlement graphique)

*Les constructions, par leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.*

### **3.5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP ne font l'objet d'aucune modification.

### **3.6. ANNEXES**

Les Annexes du PLU sont complétées pour inclure la note EDF de septembre 2021 sur les prescriptions particulières à respecter au voisinage de conduites forcées.

# 4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS

## 4.1. INCIDENCES SUR LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le potentiel total de constructions nouvelles, pour le logement notamment, reste strictement inchangé par rapport aux objectifs du PLU.

Pour la modification apportée aux règles communes, section 2, article 2.1., la densification possible et l'impact des aménagements sont très réduits, la plupart des constructions pouvant changer de destination faisant partie d'ensembles de constructions d'habitation existantes.

Il n'y a pas de création possible de nouveaux logements.

Pour les modifications apportées aux articles A 1.2 et N 1.2 : il ne s'agit pas vraiment de dispositions nouvelles, mais de correction d'un oubli (« erreur matérielle ») et d'une mise en cohérence du règlement écrit avec le PADD et le Rapport de présentation, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLU.

Les changements de destination autorisés par le nouvel article A 1.2 permettent la création de 4 logements ; ce potentiel a déjà été pris en compte dans le calcul du potentiel global du PLU approuvé le 28 février 2018.

Les extensions et annexes d'habitations existantes en zone A ou N restent mineures, et ne permettent pas la création de logements nouveaux.

Pour les articles A.2.1 et N.2.1, les différences avec les dispositions évoquées dans le Rapport de présentation n'ont aucune incidence sur le potentiel de constructions et ont une incidence très faible sur la densité des constructions.

La modification apportée à l'article 2.2, dans la zone Ub notamment, n'a aucune incidence sur le potentiel de constructions ou sur leur densité.

La modification des règles du PLU est donc globalement sans incidence notable sur le potentiel de constructions et la densité prévus dans les zones concernées. Elle est également sans incidence sur la consommation d'espace par l'urbanisation.

Les règles portant sur la Surface de plancher ou l'emprise au sol restent compatibles avec les justifications des choix du Rapport de présentation.

## 4.2. AUTRES INCIDENCES

Le zonage du PLU (Règlement graphique), les principales dispositions du règlement écrit et les OAP restent inchangées.

Les nouvelles informations apportées par la présente modification simplifiée n'ont pas d'incidence sur les choix du PADD et leur traduction en règles.

L'ensemble des modifications n'a aucune incidence significative sur l'agriculture.

Pour les divers enjeux environnementaux (milieux physiques, milieux naturels et biodiversité, paysage, ressources et réseaux, déchets, pollutions et nuisances) l'incidence de la présente modification simplifiée par rapport au PLU approuvé le 28 février 2018 est nulle.

## 4.3. SYNTHÈSE

Les incidences environnementales et urbanistiques de la présente modification simplifiée sont très faibles.

Les changements apportés au seul règlement écrit respectent donc les limites de la procédure de modification simplifiée.