



***Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal***

*Communauté de Communes
Retz-en-Valois - Aisne*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Mai 2025

***Dossier annexé à la délibération
du conseil communautaire en
date du 23/05/2025***

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Retz-en-Valois (CCRV) a été approuvé le 21 février 2020 et révisé le 7 juillet 2023. Depuis cette date, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification.

Le territoire de la CCRV est partiellement (18 communes) soumis aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT). Un SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle du PETR. Les ajustements apportés dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLUi ne portent que sur le volet réglementaire ; elles ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Par ailleurs, elles ne posent pas de problème de compatibilité avec le SCOT en vigueur.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, quelques difficultés d'application ou d'interprétation des règles graphiques ou écrites existantes sont constatées, en particulier sur le classement en zone urbaine de la parcelle AB296 sur la commune d'Épagny, sur le changement de destination possible de trois constructions délimitées en zone agricole sans avoir une affectation agricole, sur la règle de stationnement minimal aux abords des gares, sur la gestion des annexes aux habitations et des habitations admises en zone naturelle. En outre, dans un souci de clarté dans l'interprétation du document, il convient de préciser que le plan figurant dans l'annexe des servitudes d'utilité publique n'est donné qu'à titre indicatif.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLUi de la CCRV approuvé le 7 juillet 2023. Le dossier a été notifié aux personnes publiques en mars 2025 et a été mis à disposition du public du 10 mars 2025 au 10 avril 2025. Aucune observation n'a été émise lors de cette phase de consultation faisant qu'aucun ajustement au contenu de la modification simplifiée n°2 du PLUi n'est nécessaire à l'issue de cette consultation.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi

Six types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement du règlement graphique (zones urbaines) sur une partie de la parcelle cadastrée AB n°296 (commune d'Épagny).
- 2 - Identification de trois bâtiments situés en zone agricole (commune d'Ambleny) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 3 - Ajustement au paragraphe 3.1 (stationnement) des zones urbaines UA1, UA3, UA5, UB1, UC1, UC2, UE, et de la zone à urbaniser 1AU-G, en ce qui concerne le nombre de places au minimum pour le logement dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare et de 200 mètres autour d'un arrêt de bus.
- 4 - Ajustement au paragraphe 1.1.2 et au paragraphe 2.1.4 (emprise au sol) du règlement de la zone naturelle (N, Na, Nj, Ni, Np, Npv, NH) portant l'aménagement des annexes et les habitations admises.
- 5 - Ajout en page introductive des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et naturelles, d'une précision sur les indices « g » et « ip » figurant au règlement graphique.
- 6 - Précision à apporter sur le plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexes du dossier PLUi.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLUi et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan. Elles ne suppriment pas une prescription figurant au document.

Dès lors, la procédure de modification simplifiée du PLUi est requise pour mener à bien ces modifications mineures visant à faciliter l'application du document.

Il convient de rappeler que le territoire de la CCRV est concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. La Communauté de Communes considère que les ajustements apportés au PLUi ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Cette position est partagée par l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui, en date du 21 janvier 2025, a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification simplifiée du PLU.

CHAPITRE 1

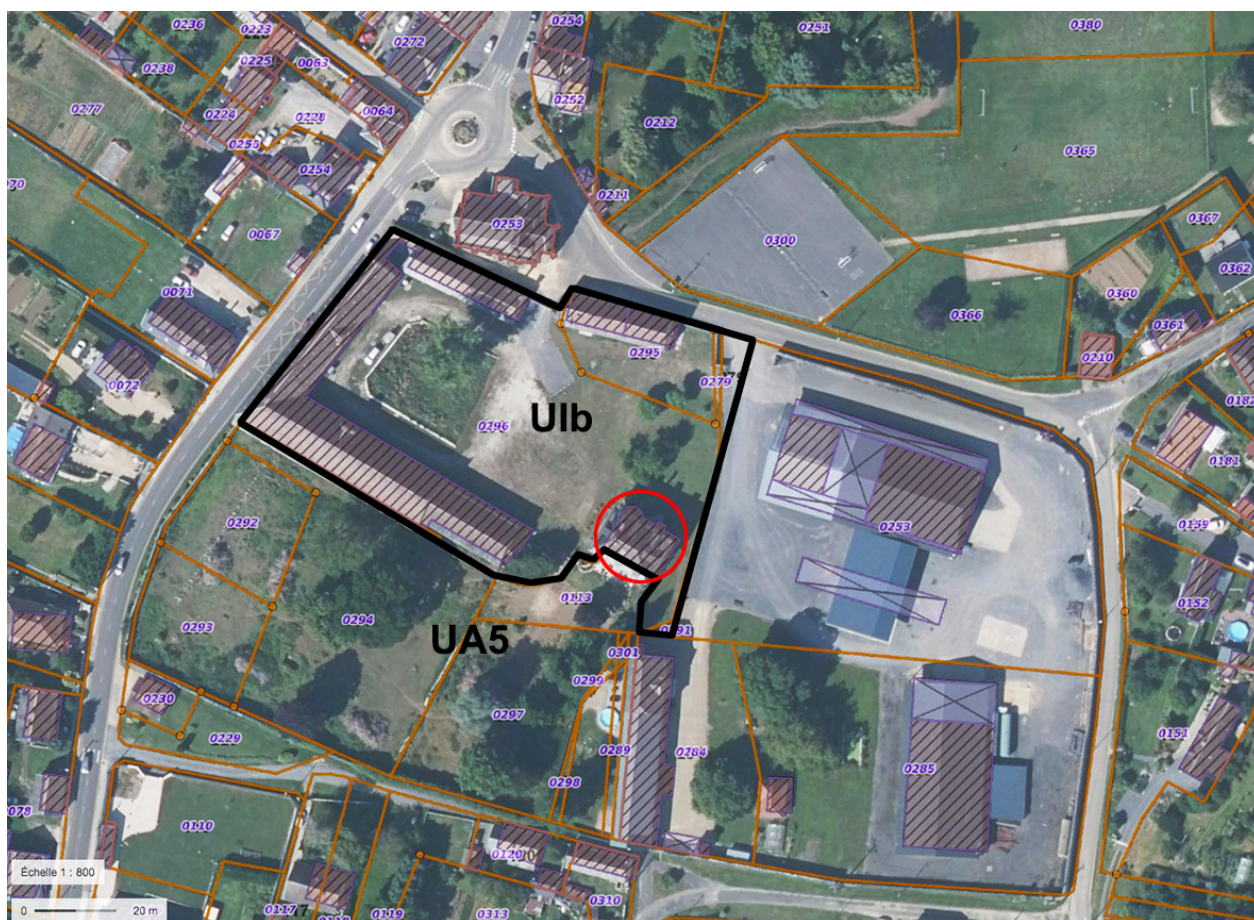
CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLUi ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE SUR UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTRÉE AB n°296 (commune d'Épagny)

Sur la commune d'Épagny, la parcelle cadastrée section AB n°296, située à l'angle de la rue de Richebourg et de la place de l'Église, est délimitée en zone UIb principalement vouée à recevoir des activités industrielles. Il s'agit en fait de l'école du cuir qui regroupe à la fois, un atelier de conception et de fabrication de la sellerie et un établissement de formation des personnes aux métiers de la maroquinerie.

Dans le cadre de cette formation, l'établissement a besoin de proposer un hébergement pour permettre aux personnes de passage, notamment dans le cadre d'ateliers de découverte, de visites de l'établissement, etc., de pouvoir rester sur place.

Un des bâtiments de l'unité foncière (ancienne maison de maître) est prédisposé pour aménager cet hébergement.



Vue sur la parcelle AB n°296 inscrite en zone Ulb (contour noir) et sur la maison de maître (entourée en rouge).

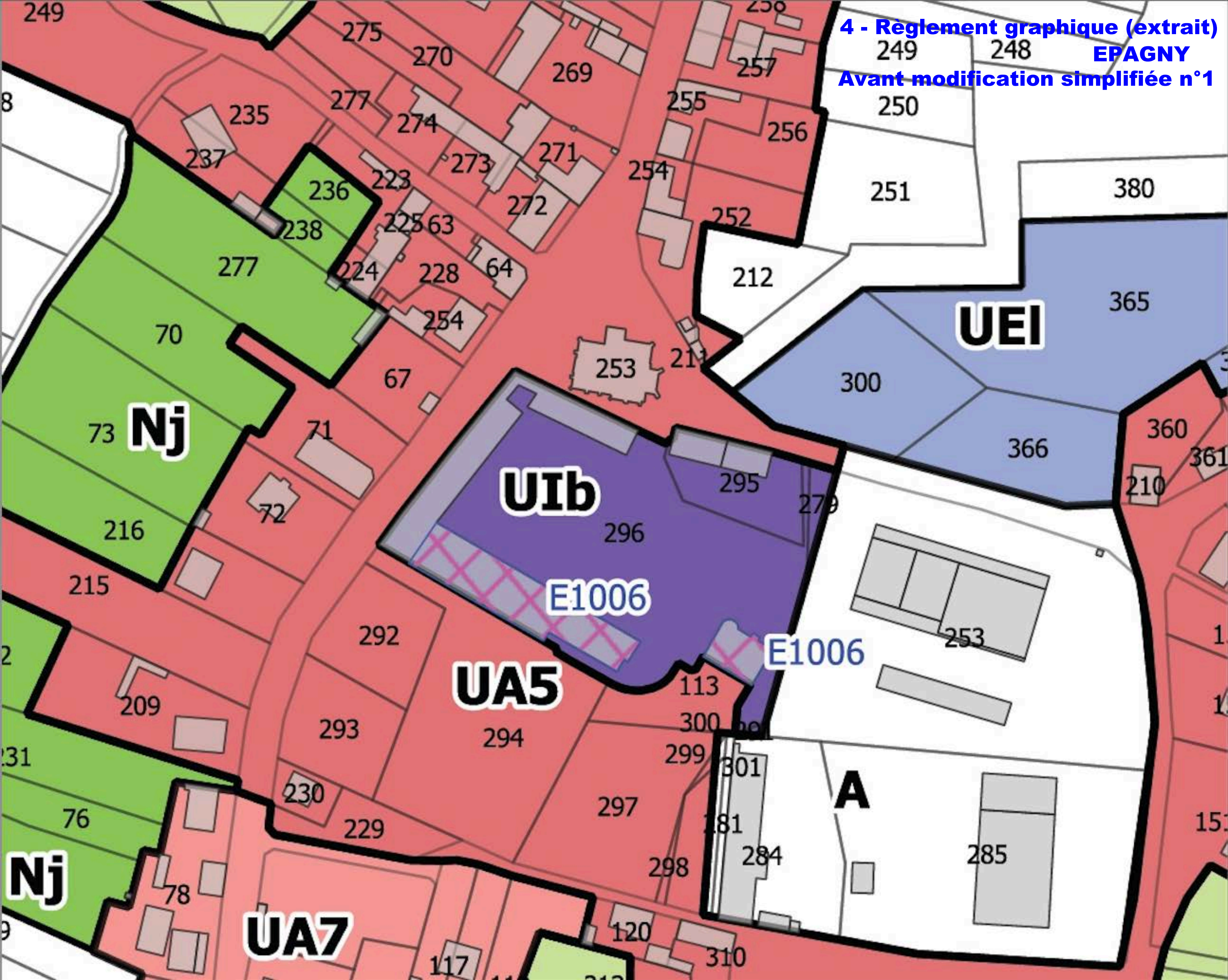
Le règlement actuel de la zone UIb n'autorise pas la réalisation d'hébergement (notamment touristique), qui est, en revanche, autorisé dans la zone UA5 limitrophe, délimitée au PLUi. Il est donc proposé d'inscrire en zone UA5 au lieu de zone UIb, la partie de la parcelle cadastrée AB n°296 située au sud-est, là où est implantée l'ancienne maison de maître. L'emprise faisant l'objet de cet ajustement de zonage est de 480 m2 pour une superficie totale de la parcelle AB n°296 de 5825 m2.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Commune d'Épagny)

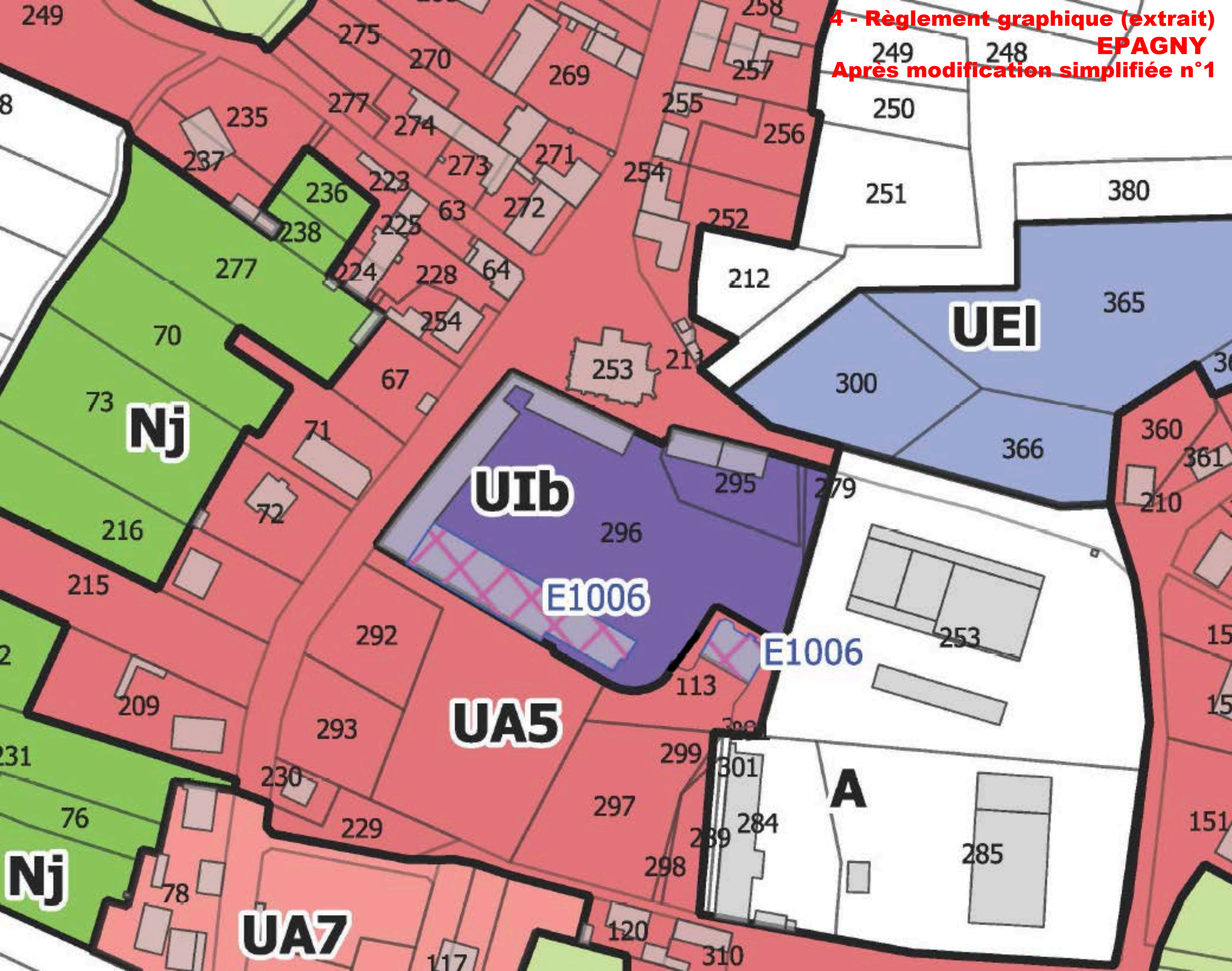
- La partie sud-est de la parcelle cadastrée section AB n°296, pour une superficie de 480 m², passe de zone Ulb à zone UA5 (voir extraits de plans ci-après avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1 du PLUi).

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

4 - Reglement graphique (extrait)
249 248 EPAGNY
Avant modification simplifiée n°1



4 - Règlement graphique (extrait)
EPAGNY
Après modification simplifiée n°1

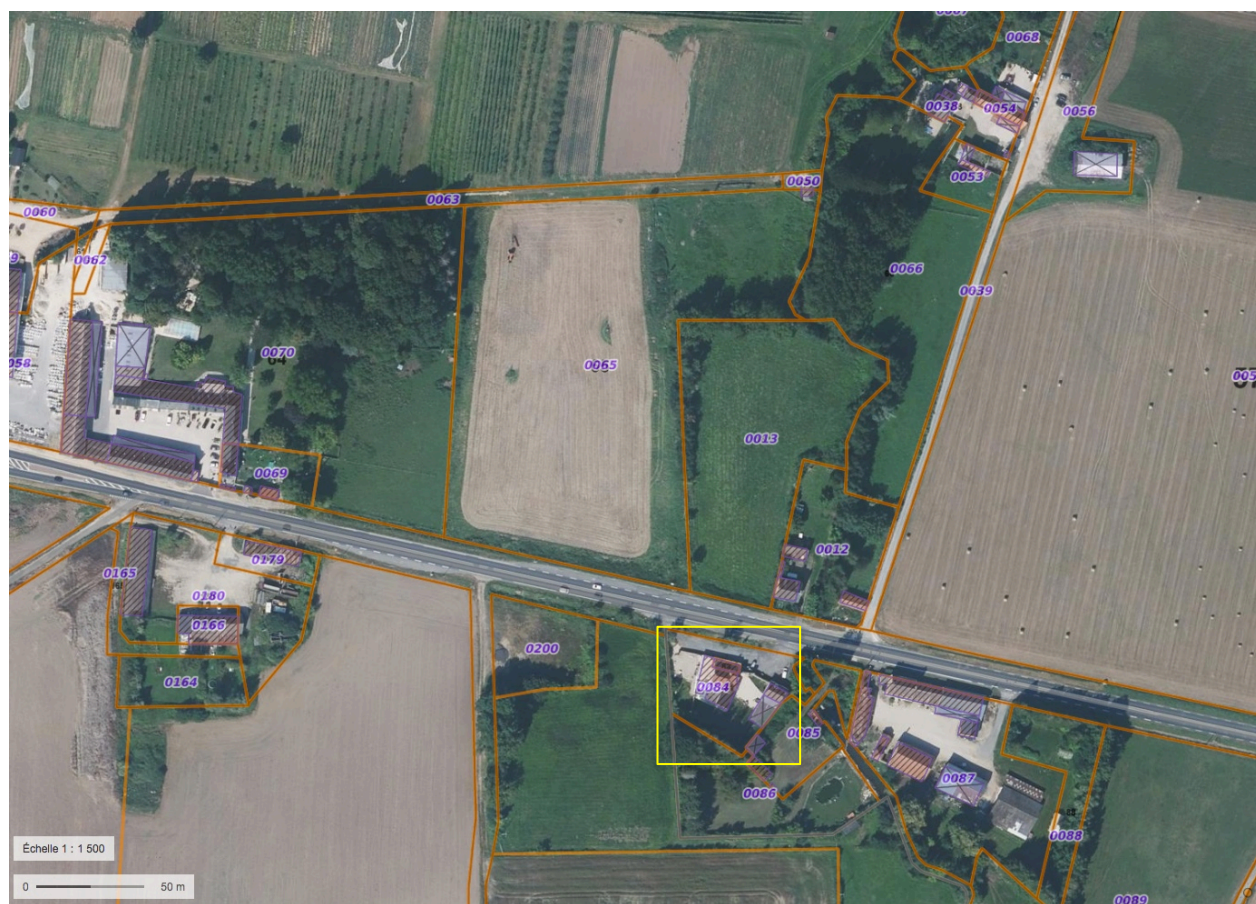


2 – IDENTIFICATION DE TROIS BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE AGRICOLE (A) COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (commune d'Ambleny)

Les dispositions réglementaires du PLUi prévoient, suivant les dispositions de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, l'identification de bâtiments existants situés en zone agricole au règlement graphique, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions. Ce changement de destination ne doit pas entraver l'activité agricole ou forestière. Il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les bâtiments identifiés sont listés dans un document annexé au règlement du PLUi, indiquant la parcelle concernée et la/les nouvelles destinations autorisées.

Sur la commune d'Ambleny, plusieurs bâtiments sont ainsi identifiés. Il est néanmoins constaté que trois bâtiments situés le long de la RN31, sur les parcelles cadastrées section ZD n°83 et n°84, au lieu-dit « Pontarcher », formant la même unité foncière, sont inscrits en zone agricole au plan, alors qu'ils ne sont pas destinés à cette activité. Il s'agit d'une ancienne auberge qui, au regard de la configuration du bâti, ne paraît pas adaptée au déploiement d'une activité agricole.





Vue sur les bâtiments existants sur les parcelles cadastrées section ZD n°83 et n°84 délimitées en zone agricole (A) au plan.

Afin de tenir compte d'un éventuel changement de destination du bâti concerné, il est proposé d'identifier au règlement graphique du PLUi, ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient, par ailleurs, de compléter dans le document annexé intitulé « Prescriptions graphiques réglementaires et annexe », la cartographie en page 19 repérant les bâtiments en question, et d'établir une fiche n°9 bis pour la commune d'Ambleny (page 24).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Commune d'Ambleny)

Les bâtiments figurant sur chacune des parcelles cadastrées section ZD n°83 et n°84, au lieu-dit « Pontarcher », inscrits en zone agricole au plan, font l'objet d'un ajout de la trame « Bâtiments pouvant changer de destination sous conditions » (voir extraits de plans ci-après avant modification simplifiée n°1 et après modification simplifiée n°1 du PLUi).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT (Prescriptions graphiques réglementaires et annexe)

La cartographie (page 19) localisant les bâtiments pouvant changer de destination est complétée du repérage des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section ZD n°83 et n°84 (voir ci-après cartographie avant modification simplifiée n°1 du PLUi et cartographie après modification simplifiée n°1 du PLUi).

Est établie une fiche n°9 bis pour la commune d'Ambleny, qui présente le détail des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section ZD n°83 et n°84, pouvant changer de destination en zone agricole du plan (voir ci-après).

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

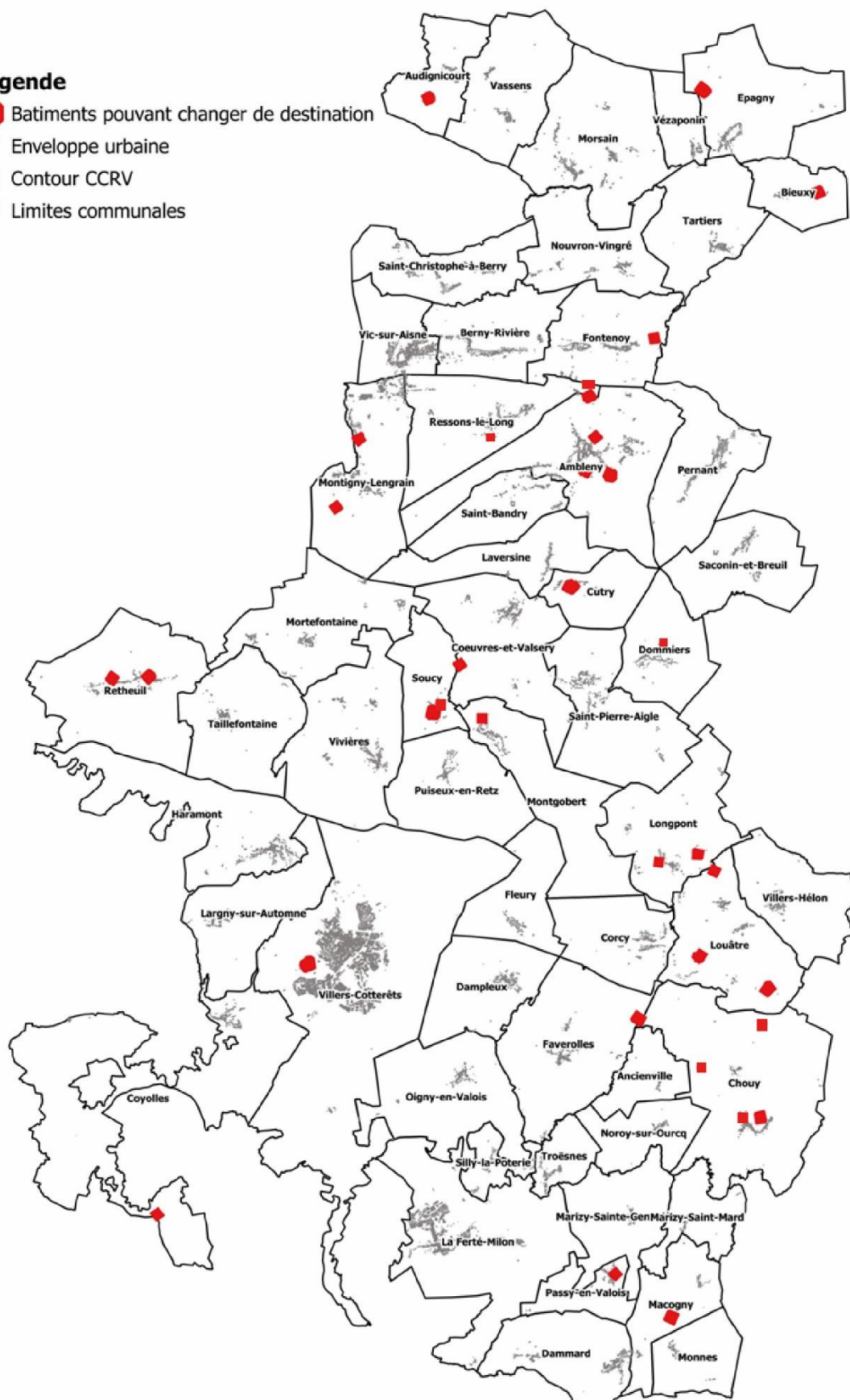


4 - Règlement graphique (extrait)
AMBLENY
Après modification simplifiée n°1

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Légende

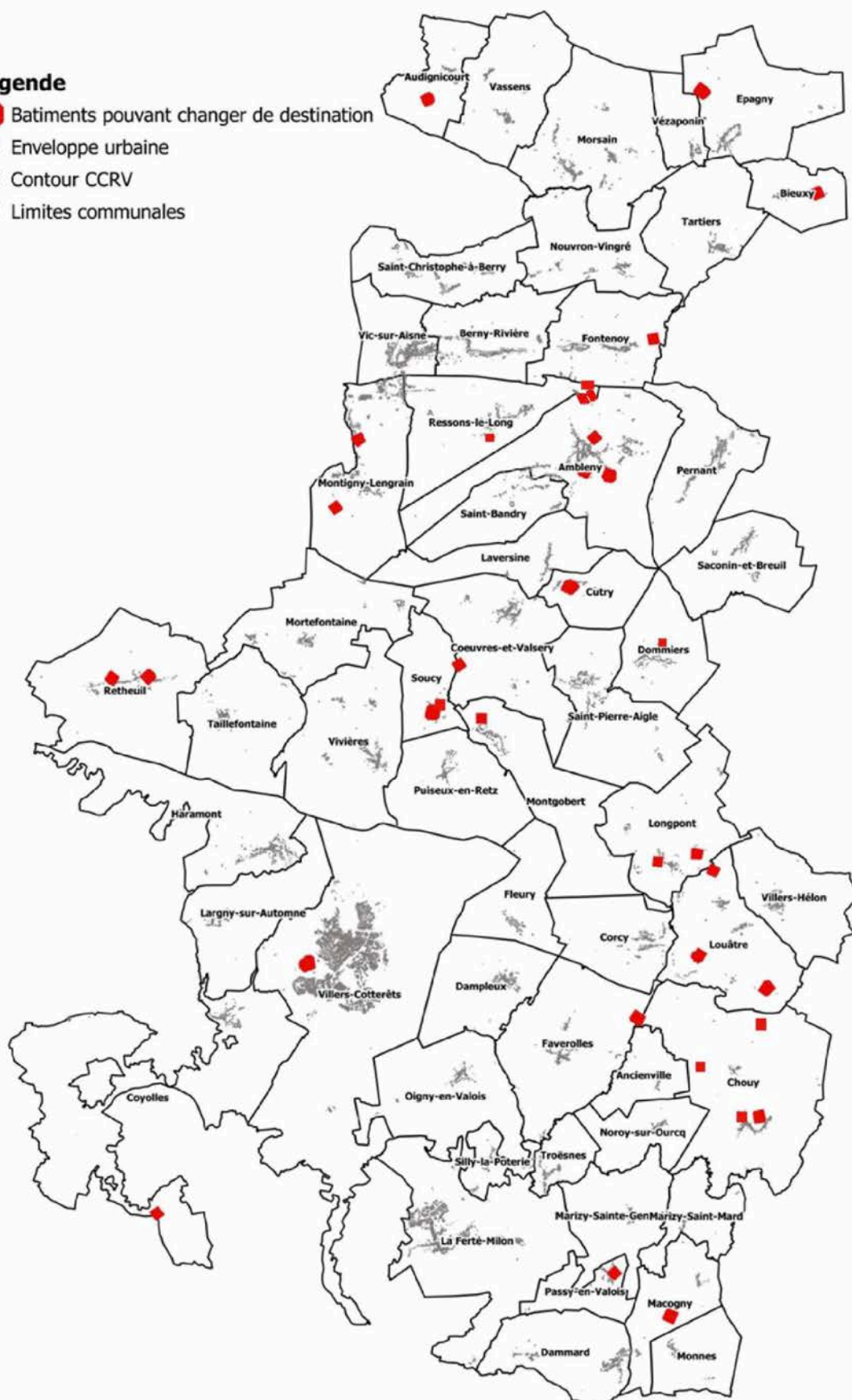
- Batiments pouvant changer de destination
- Enveloppe urbaine
- Contour CCRV
- Limites communales



APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Légende

- Batiments pouvant changer de destination
- Enveloppe urbaine
- Contour CCRV
- Limites communales



N°9	
Localisation	N31 - Ambleny
Numéro de parcelle	ZD 87
Surface (au sol)	418 m² (3 bâtiments)
Destination	Bâtis agricoles ➤ Gîte/habitat/réception
	

N°9 bis	
Localisation	N31 - Ambleny
Numéro de parcelle	ZD 83 ZD 84
Surface (au sol)	496 m² (3 bâtiments)
Destination	➤ Gîte/habitat/réception/bureau/services/restauration/artisanat et commerce de détail
	

3 – AJUSTEMENT AU PARAGRAPHE 3.1 DU RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES UA1, UA3, UA5, UB1, UC1, UC2 ET UE, ET DE LA ZONE À URBANISER 1AU-G

Les zones UA correspondent au tissu ancien des cœurs de bourgs. Elles accueillent la majorité des équipements et du bâti remarquable. L'implantation y est plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes. Les zones UA1, UA3 et UA5 se distinguent les unes des autres au travers de règles différenciées en ce qui concerne notamment le gabarit et l'implantation des constructions admises dans la zone.

Les zones UB correspondent au tissu urbain situé en continuité des centres anciens ainsi que le tissu ancien des hameaux. Ces zones péricentrales accueillent un parcellaire mixte et un tissu urbain moins dense que celui des centres bourgs. La zone UB1 se différencie des autres zones UB par le biais des règles de gabarits ou d'implantation des constructions.

Les zones UC correspondent au tissu urbain pavillonnaire. Ces zones accueillent un bâti généralement en milieu de parcelle et des lotissements. La zone UC1 permet également l'implantation d'habitat collectif.

Les zones UE correspondent aux secteurs d'équipements publics. Ces zones mixtes accueillent des équipements implantés sur de grandes parcelles.

Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à destination d'habitat. Elles répondent au besoin en logements dans les secteurs définis au PADD. La zone 1AU-G correspond aux zones à urbaniser à vocation mixte.

Dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire de Villers-Cotterêts et de la gare ferroviaire de La Ferté-Milon, au sein du périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt de bus « centre » rue du Général Leclerc à Villers-Cotterêts, des terrains sont inscrits en zone UA1, UA3, UA5, UB1, UC1, UC2, UE, 1AU-G. Il a été considéré que la qualité de la desserte en transport public de chacune de ces deux gares était suffisante pour que s'appliquent les dispositions de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme.

Dès lors, le paragraphe 3.1.1 du règlement de chacune de ces zones qui définit le nombre de places de stationnement demandée par construction destinée à l'habitation, fixe ce nombre à 1 place au maximum. Il s'agit là d'une interprétation excessive de l'article L.151-36 ayant pour conséquences d'une part, d'interdire la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement, d'autre part, de permettre qu'aucune place de stationnement ne soit créée, ce qui n'est pas le sens de cet article du code de l'urbanisme.

En effet, même si l'objectif visé consiste à encourager le report modal vers le transport collectif (train) pour le déplacement des occupants des logements situés dans ces zones, il est très souvent constaté que le nombre de véhicules par ménage (et donc par logement) est supérieur à un. En effet, bon nombre d'habitants n'est pas en capacité de prendre le train pour accéder à son lieu d'emploi ou encore aux équipements et services fréquentés pour s'approvisionner, se divertir, accéder aux soins, etc.

En conséquence, les opérations de logements réalisées dans ces zones comptent un nombre de places par logement qui peut s'avérer insuffisant par rapport aux besoins, alors même qu'il y aurait la possibilité de réaliser sur l'unité foncière qui reçoit l'opération un nombre plus important de places de stationnement pour satisfaire les besoins, que celui demandé au règlement du PLU.

Il est donc proposé de rectifier la règle s'appliquant au logement (hors logement aidé) dont la surface de plancher est supérieure à 35 m², en précisant que dans les zones en question situées au sein du périmètre de 500 mètres autour de la gare de La Ferté-Milon ou de la gare de Villers-Cotterêts, et, le cas échéant, au sein du périmètre de 200 mètres autour de l'arrêt de bus « centre » rue du Général Leclerc à Villers-Cotterêts, ce n'est pas une place de stationnement au maximum par logement qui est imposée, mais une place de stationnement au minimum par logement.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UA1 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus « Centre » rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UA3 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UA5 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UB1 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus « Centre » rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UC1 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts et du périmètre de 200m autour de l'arrêt de bus « Centre » rue du Général Leclerc :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UC2 est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone UE est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour des gares de Villers-Cotterêts et de la Ferté-Milon :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU-G

- La rédaction du paragraphe 3.1.1 du règlement de la zone 1AU-G est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou texte barré ci-après) :

(...)

- Nombre de places de stationnement

Au sein du périmètre de 500m autour de la gare de Villers-Cotterêts :

En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Au-delà de 35m² de surface de plancher :

0,5 place de stationnement maximum par logement pour les logements locatifs financés avec un

prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires.

1 place de stationnement ~~maximum~~ **au minimum** pour les autres logements.

(...)

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du troisième point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

4 - AJUSTEMENT AUX PARAGRAPHES 1.1, 1.1.2 ET 2.1.4 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE (ZONES N, Na, Nj, NI, Np, Npv, NH)

Les zones N délimitées au règlement graphique correspondent aux zones naturelles non équipées. Les zones Na correspondent aux zones naturelles occupées par des activités de carrières ou de petites activités. Les zones Nj correspondent aux zones naturelles intégrées aux bourgs et villages. Les zones NI correspondent aux zones naturelles non équipées occupées par des équipements sportifs de plein-air et des aménagements visant à valoriser de grands espaces de nature. Les zones Np correspondent aux zones naturelles isolées, occupées par un ensemble bâti patrimonial d'envergure à préserver. Les zones Npv correspondent aux zones naturelles non équipées ou espaces de friches, dédiés à l'accueil de centrales solaires. La zone NH est un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) correspondant aux zones naturelles non équipées occupées par des activités de dressage et d'élevage.

Dans chacune de ces zones naturelles, les destinations des constructions autorisées, ainsi que les sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions sont listées dans un tableau figurant au paragraphe 1.1.

Pour la destination « Habitation », il est mentionné dans la colonne « Sous destinations autorisées sous conditions » qu'est admise l'évolution des habitations existantes telles que détaillées ci-après, ou encore les extensions et annexes des habitations existantes là aussi telles que détaillées ci-après. Le détail est décliné au paragraphe 1.2.2.

Au paragraphe 1.2.2, un premier alinéa régit l'aménagement, l'extension de l'habitation ou de l'annexe à habitation, ou encore la construction des annexes, sans préciser que ces bâtiments annexes ou que l'extension limitée de l'habitation autorisée ne doivent pas conduire à la création de logement. Il en est de même à l'alinéa suivant qui régit l'adaptation, la réfection des constructions d'habitation existantes, dans lequel il convient de préciser que cela ne doit pas conduire à la création de logement.

En effet, il est rappelé que les habitations situées en zone naturelle n'ont pas vocation à recevoir des aménagements conduisant à une augmentation du nombre de logements, mais simplement à répondre à des impératifs de confort pour les occupants.

En outre, pour les zones N, Na, Nj, NI, Np, Npv, NH, au paragraphe 1.2.2, il est constaté une difficulté d'interprétation de cette règle qui encadre les possibilités de construction, d'aménagement, d'extension des bâtiments existants (annexes ou habitations) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale (25 m² dans le secteur Nj, dans le secteur Npv), à condition de rester compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone. En effet, cette difficulté résulte du terme « Aménagement » qui laisse supposer qu'un bâtiment annexe existant peut donc être aménagé en logement par exemple (l'annexe à l'habitation relève de la même destination que le logement), sans nécessité d'obtenir une autorisation d'urbanisme si l'aménagement n'engendre aucune modification extérieure du bâtiment. La seconde difficulté porte sur la limitation de 40 m² d'emprise au sol, qui interroge sur le fait qu'elle concerne l'extension de l'habitation, mais aussi l'extension ou la construction d'une annexe à l'habitation, ou bien que ces 40 m² s'appliquent à la totalité de ce qui peut être construit en plus sur l'unité foncière.

Au paragraphe 2.1.4, l'emprise au sol des constructions est, par ailleurs, définie. Il est écrit, dans un premier temps, qu'elle est non réglementée. Puis, dans un second temps, une règle alternative vient préciser que l'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure à 30% de l'emprise de la construction initiale et dans la limite d'une emprise au sol de 40 m². Il est ajouté que l'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40 m² cumulés par unité foncière.

Il est donc constaté que la rédaction de ces règles alternatives est claire et répond à

l'interrogation posée à la lecture des règles au paragraphe 1.2.2, en considérant qu'il ne s'agit plus de règles alternatives mais bien de la règle générale.

Il est donc proposé au paragraphe 1.2.2 de supprimer toute référence à une emprise au sol maximale pour l'extension d'une habitation ou d'une annexe, ou la construction d'une annexe à l'habitation. Il convient également de simplifier la formule utilisée pour l'extension de l'habitation ou encore de l'annexe à l'habitation, existant(e) au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, en supprimant les termes « aménagement », « adaptation », « réfection ». Est introduit enfin, la notion précisant que l'extension de l'habitation, l'extension ou la construction d'une annexe à l'habitation, ne doivent pas conduire à la création de logement.

Par ailleurs, au paragraphe 1.1, il est proposé de remplacer dans le tableau des destinations et sous-destinations (colonne la plus à droite intitulée « Sous destinations autorisées sous conditions »), à la destination « Habitation », que sont possibles l'évolution et la construction sous conditions détaillées au 1.2.2.

Au paragraphe 2.1.4, il est proposé de supprimer le fait que l'emprise au sol des constructions soit non réglementée et de supprimer le terme « règles alternatives ». Les deux règles existantes pour l'habitation et l'annexe à l'habitation sont conservées, en remplaçant (pour les zones concernées) le terme « construction initiale » par le terme « construction existant à la date d'entrée en vigueur du PLUi ».

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DES ZONES NATURELLES

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone N est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Évolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Évolution des habitations existantes telles que détaillées ci-après, et construction sous conditions détaillées au 1.2.2
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17			Autres équipements recevant du public : Équipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

(...)

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone N est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.1 :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière.

~~L'aménagement, l'extension et les constructions annexes limitées à 40m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'ait pas pour effet de dénaturer la zone.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, ~~qu'ils n'aient pas~~ ***et que cela n'ait*** pas pour effet de dénaturer la zone, ***ni de conduire à la création de logement.***

~~L'adaptation, la réfection des~~ ***L'extension des*** constructions d'habitation existantes ***au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone ***et que cela ne conduise pas à la création de logement.***

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone N est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

~~Non réglementé.~~

~~Règles alternatives :~~

L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30% de l'emprise de la construction ~~initiale~~ ***existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, et dans la limite d'une emprise de 40 m².

L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m² cumulés par unité foncière.

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone Na est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Évolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Évolution des habitations existantes telles que détaillées ci-après , et <i>construction sous conditions détaillées au 1.2.2</i>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17			Autres équipements recevant du public : Équipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

(...)

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone Na est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'ouverture de carrière.

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière ou de carrière.

~~L'aménagement, l'extension et les constructions annexes limitées à 40m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'ait pas pour effet de dénaturer la zone.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment

de l'entrée en vigueur du PLUi, à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, ~~qu'ils n'aient~~ **que cela n'ait** pas pour effet de dénaturer la zone, **ni de conduire à la création de logement**.

~~L'adaptation, la réfection des~~ **L'extension des** constructions d'habitation existantes **au moment de l'entrée en vigueur du PLUi**, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone **et que cela ne conduise pas à la création de logement..**

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les ~~constructions annexes~~ et piscines d'une superficie inférieure à 40 m2 (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone Na est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

~~Non réglementé.~~

~~Règles alternatives :~~

L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30% de l'emprise de la construction ~~initiale~~ **existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi**, et dans la limite d'une emprise de 40 m2.

L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m2 cumulés par unité foncière.

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone Nj est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous- destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Évolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Évolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3		Logement	Évolution des habitations existantes et <i>construction sous conditions détaillées au 1.2.2</i>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public :	Équipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

(...)

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone Nj est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée.

~~L'aménagement, l'extension et les constructions annexes limitées à 25m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'ait pas pour effet de dénaturer la zone.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils n'aient **que cela n'ait** pas pour effet de dénaturer la zone, **ni de conduire à la création de logement.**

~~L'adaptation, la réfection des~~ ***L'extension des*** constructions d'habitation existantes ***au moment***

de l'entrée en vigueur du PLUi, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone ***et que cela ne conduise pas à la création de logement***.

Les activités de vente à la ferme, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière ou de carrière.

Les ~~constructions annexes~~ et piscines d'une superficie inférieure à 20 m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone Nj est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

~~Non réglementé.~~

~~Règles alternatives :~~

L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30% de l'emprise de la construction ~~initiale~~ ***existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, et dans la limite d'une emprise totale de 25 m².

L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 20m² cumulés par unité foncière.

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone NI est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous- destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Évolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	Évolution des habitations existantes <i>telles que détaillées ci-après et construction sous conditions détaillées au 1.2.2</i>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce détail	A condition qu'elles prolongent les activités forestières ou de carrière
	6		Restauration	A condition qu'elles prolongent les activités forestières ou de carrière
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A condition qu'elles prolongent les activités forestières ou de carrière
	9		Hôtels	A condition qu'elles prolongent les activités forestières ou de carrière
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Établissement d'enseignement, d e santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public :		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

(...)

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone NI est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée.

~~L'aménagement, l'extension et les constructions annexes limitées à 40m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'ait pas pour effet de dénaturer la zone.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, ~~qu'ils n'aient~~ ***que cela n'ait*** pas pour effet de dénaturer la zone, ***ni de conduire à la création de logement***.

~~L'adaptation, la réfection des~~ ***L'extension des*** constructions d'habitation existantes ***au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone ***et que cela ne conduise pas à la création de logement***.

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone NI est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m².

Règles alternatives :

L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30% de l'emprise de la construction ~~initiale~~ ***existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, et dans la limite d'une emprise de 40 m².

L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m² cumulés par unité foncière.

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone Np est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	Évolution des habitations existantes ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes telles que détaillées ci-après et <i>construction sous conditions détaillées au 1.2.2</i>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17			Autres équipements recevant du public : Équipements touristiques ludiques tirant parti des sites remarquables à valoriser dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone Np est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

~~L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi ainsi que la création et l'extension d'annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, limitées à 40m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), dans le respect du caractère patrimonial des lieux et à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de la dénaturer.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, dans le respect du caractère patrimonial des lieux et à condition

qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, ~~qu'ils n'aient pas pour effet de la dénaturer,~~ **qu'ils n'aient pas pour effet de la dénaturer, *ni de conduire à la création de logement.***

~~L'adaptation, la réfection des~~ **L'extension des** constructions d'habitation existantes ***au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, dans le respect du caractère patrimonial des lieux, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone ***et que cela ne conduise pas à la création de logement.***

L'adaptation, la réfection ou rénovation des constructions et aménagements existants ***au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, dans le respect du caractère patrimonial des lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone ***et que cela ne conduise pas à la création de logement.***

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone Np est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

~~Non réglementé.~~

~~Règles alternatives :~~

~~Seule est autorisée une extension par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de gain d'emprise au sol par bâtiment.~~

~~La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol de chaque ensemble de constructions auquel elles se rattachent, à la date d'approbation du PLUi.~~

~~Le total des extensions et constructions d'annexes ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.~~

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone Npv est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Évolution des exploitations agricoles existantes
	2		Exploitation forestière	Évolution des exploitations forestières existantes
Habitation	3		Logement	Évolution <i>et construction sous conditions détaillées au 1.2.2</i>
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés concourant à la production d'énergie solaire sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16		Équipements sportifs	
	17		Autres équipements recevant du public :	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

(...)

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone Npv est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée.

L'aménagement et l'extension ~~limitées à 25m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi)~~, des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, et que cela n'ait pas pour effet de dénaturer la zone, ***ni de conduire à la création de logement.***

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone Npv est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Non réglementé.

Seul est autorisée une extension limitée à 25 m² par bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

- La rédaction du paragraphe 1.1 du règlement de la zone NH est ajustée de la manière suivante (en gras italique dans le tableau suivant) :

1.1.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricole		Évolution des exploitations agricoles existantes
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3			Évolution des habitations telles que détaillées ci-après, et construction sous conditions détaillées au 1.2.2 Annexes limitées liées aux activités de dressage telles que détaillées ci-après
	4		Hébergement	Lié aux activités de dressage telles que détaillées ci-après
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hôtels	
	10		Autres hébergements touristiques	
	11		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	12		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	13		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	14		Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	15		Salle d'art et de spectacles	
	16	Équipements sportifs		
	17	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18		Industrie	
	19		Entrepôts	
	20		Bureau	
	21		Centre de congrès et d'exposition	

- La rédaction du paragraphe 1.2.2 du règlement de la zone NH est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les activités de dressage.

Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité de dressage.

~~L'aménagement, l'extension et les constructions annexes, limitées à 40m² (emprise au sol totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi), des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'ait pas pour effet de dénaturer la zone.~~

La construction ou l'extension des bâtiments annexes à l'habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone, qu'ils n'aient **que cela n'ait** pas pour effet de dénaturer la zone, **et que cela ne conduise pas à la création de logement.**

~~L'adaptation, la réfection des~~ ***L'extension des constructions d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLUi, sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone **et que cela ne conduise pas à la création de logement.*****

(...)

- La rédaction du paragraphe 2.1.4 (emprise au sol des constructions) du règlement de la zone NH est ajustée de la manière suivante (en gras italique et texte barré ci-après) :

~~Non réglementé.~~

~~Règles alternatives :~~

L'extension des constructions existantes à destination de logement est autorisée si celle-ci est inférieure ou égale à 30% de l'emprise de la construction ~~initiale~~ ***existante au moment de l'entrée en vigueur du PLUi***, et dans la limite d'une emprise de 40 m².

L'emprise au sol des constructions annexes aux logements ne devra pas dépasser 40m² cumulés par unité foncière.

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du quatrième point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

5 – AJOUT EN PAGE INTRODUCTIVE DES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES, D'UNE PRÉCISION SUR LES INDICES « g » ET « ip » DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques (plans de zonage) du PLUi délimitent des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N) qui comportent un indice « g » ou un indice « ip », sans qu'aucune disposition particulière ne soit traduite dans les règles écrites de chacune de ces zones.

Il est simplement mentionné, en en-tête de la légende du règlement graphique, que l'indice « g » désigne les secteurs soumis au passage d'une servitude de transport de gaz tandis que l'indice « ip » désigne les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Cette information figure également dans la pièce 5.1d (prescriptions) du règlement écrit, distincte des règles écrites figurant dans les pièces 5.1b et 5.1c. Il est écrit que pour le secteur indicé « ip », il convient de se référer au document du PPRI pour connaître les éventuelles restrictions associées. Pour le secteur indicé « g », il convient de se référer au gestionnaire GRT gaz (voir notice des SUP) afin de connaître la faisabilité d'un projet sur la zone.

Afin de faciliter la lecture des règles écrites, détaillées dans les pièces 5.1b (zones urbaines) et 5.1c (zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles), il est proposé de faire un rappel de ces informations relatives aux indices « g » et « ip » figurant au règlement graphique. Ce rappel est donc ajouté sur la page introductive de chacune de ces 4 grandes zones délimitées au plan.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 5.1b) DES ZONES URBAINES

- La page introductive des zones urbaines (page 5) du règlement écrit (pièce 5.1b du dossier PLUi) est complétée avec le texte suivant :

L'indice –ip qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone est couverte par un PPRI. Il convient alors de se référer à ce document pour connaître les éventuelles restrictions associées qui s'ajoutent aux règles du PLUi développées ci-après.

L'indice-g qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone se situe dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique (I3 / SUP1) liée au transport de gaz. Il convient de se référer au gestionnaire GRT gaz (voir notice des SUP) afin de connaître la faisabilité d'un projet sur cette zone, en dehors des règles du PLUi développées ci-après.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 5.1c) DES ZONES À URBANISER

- La page introductive des zones à urbaniser (page 4) du règlement écrit (pièce 5.1c du dossier PLUi) est complétée avec le texte suivant :

L'indice –ip qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone est couverte par un PPRI. Il convient alors de se référer à ce document pour connaître les éventuelles restrictions associées qui s'ajoutent aux règles du PLUi développées ci-après.

L'indice-g qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone se situe dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique (I3 / SUP1) liée au transport de gaz. Il convient de se référer au gestionnaire GRT gaz (voir notice des SUP) afin de connaître la faisabilité d'un projet sur cette zone, en dehors des règles du PLUi développées ci-après.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 5.1c) DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- La page introductive des zones agricoles et naturelles (page 207) du règlement écrit (pièce 5.1c du dossier PLUi) est complétée avec le texte suivant :

L'indice –ip qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone est couverte par un PPRI. Il convient alors de se référer à ce document pour connaître les éventuelles restrictions associées qui s'ajoutent aux règles du PLUi développées ci-après.

L'indice-g qui figure au règlement graphique (plan de zonage) indique que la zone se situe dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique (I3 / SUP1) liée au transport de gaz. Il convient de se référer au gestionnaire GRT gaz (voir notice des SUP) afin de connaître la faisabilité d'un projet sur cette zone, en dehors des règles du PLUi développées ci-après.

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du cinquième point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

6 – PRÉCISION APPORTÉE SUR LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ANNEXÉ AU DOSSIER PLUi

Dans les pièces annexes du dossier PLUi, figure, entre autres, le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) qui affectent l'ensemble des communes du territoire couvertes par le PLUi. Il convient de rappeler que les servitudes d'utilité publique sont établies et gérées par l'État.

Le nombre et le contenu de ces servitudes d'utilité publique peuvent évoluer dans le temps (de nouvelles servitudes d'utilité publique peuvent apparaître, d'autres peuvent être supprimées), faisant que le plan figurant dans le dossier PLUi au moment de son approbation initiale peut ne plus être à jour au bout de quelques mois ou quelques années. C'est le cas, en 2024, où plusieurs servitudes d'utilité publique cartographiées sur le plan ne sont plus d'actualité.

La collectivité en charge du PLUi doit mettre à jour le dossier avec l'évolution de ces servitudes, mais n'est pas dans l'obligation de modifier systématiquement le document graphique où figure l'ensemble de ces servitudes.

Il est donc proposé de considérer que le document graphique qui identifie les servitudes d'utilité publique existant sur le territoire couvert par le PLUi est donné à titre indicatif, en ne faisant figurer que les servitudes d'utilité publique applicables au moment de l'approbation du PLUi (7 juillet 2023).

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (pièce 6.1.2) FIGURANT EN ANNEXE DU DOSSIER PLUi

Est ajouté sur le plan que ce document est donné à titre indicatif, sous réserve des évolutions du contenu et de l'existence des servitudes d'utilité publique, depuis l'approbation du PLUi en date du 7 juillet 2023.

Les autres pièces du dossier PLUi approuvé le 7 juillet 2023 restent inchangées dans le cadre du sixième point de cette modification simplifiée n°1 du PLUi.

CHAPITRE 2

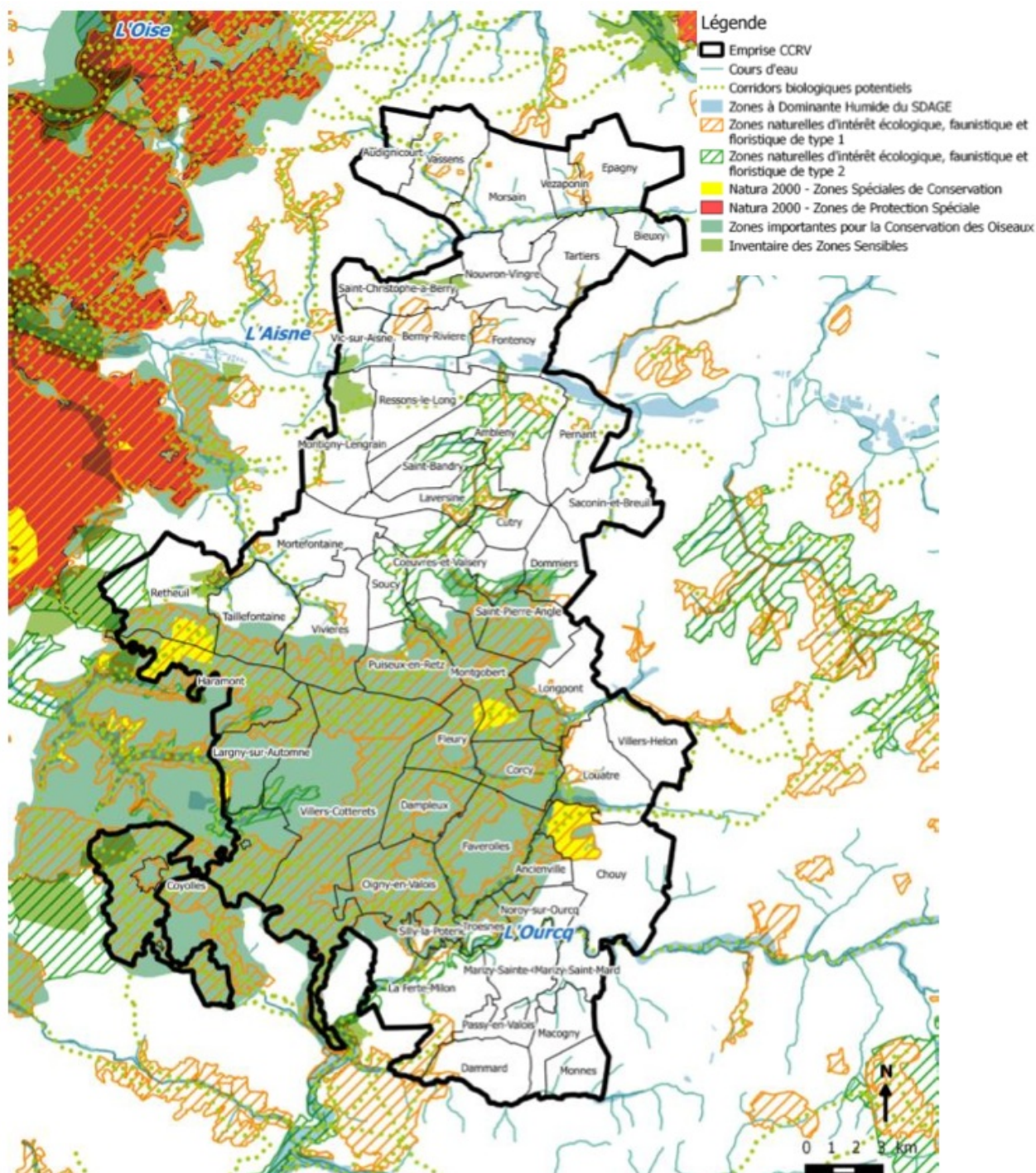
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Retz-en-Valois (CCRV) s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU approuvée en juillet 2023 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 10 janvier 2023. Le rapport de présentation du PLUi approuvé en juillet 2023 présente l'évaluation environnementale réalisée (état initial de l'environnement, incidences possibles du plan sur l'environnement, mesures proposées). Ce rapport est accessible sur le site internet de la CCRV ou encore sur le site internet du geoportail de l'urbanisme.

En effet, le territoire de la CCRV (54 communes) est directement concerné par deux sites Natura 2000 (Massif forestier de Retz (FR2200398) Zone spéciale de conservation (3 communes concernées) ; Coteaux de la vallée de l'Automne (FR2200566) Zone spéciale de conservation (1 commune concernée) et est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence de 25 périmètres de ZNIEFF de type 1 et de type 2, de 9 Espaces Naturels Sensibles) répartie sur l'ensemble des 54 communes, avec une concentration assez marquée au niveau de la forêt domaniale de Retz.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi ne porte que sur des ajustements réglementaires en zones urbaines, des précisions de règles en zone naturelle pour mieux encadrer et limiter les constructions admises, l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sur une même unité foncière, la correction d'erreurs matérielles au règlement graphique et aux prescriptions paysagères ou patrimoniales, n'impacte pas les différentes sensibilités environnementales au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.



Périmètres d'inventaire du patrimoine naturel (Source : cartographie Altereo)

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

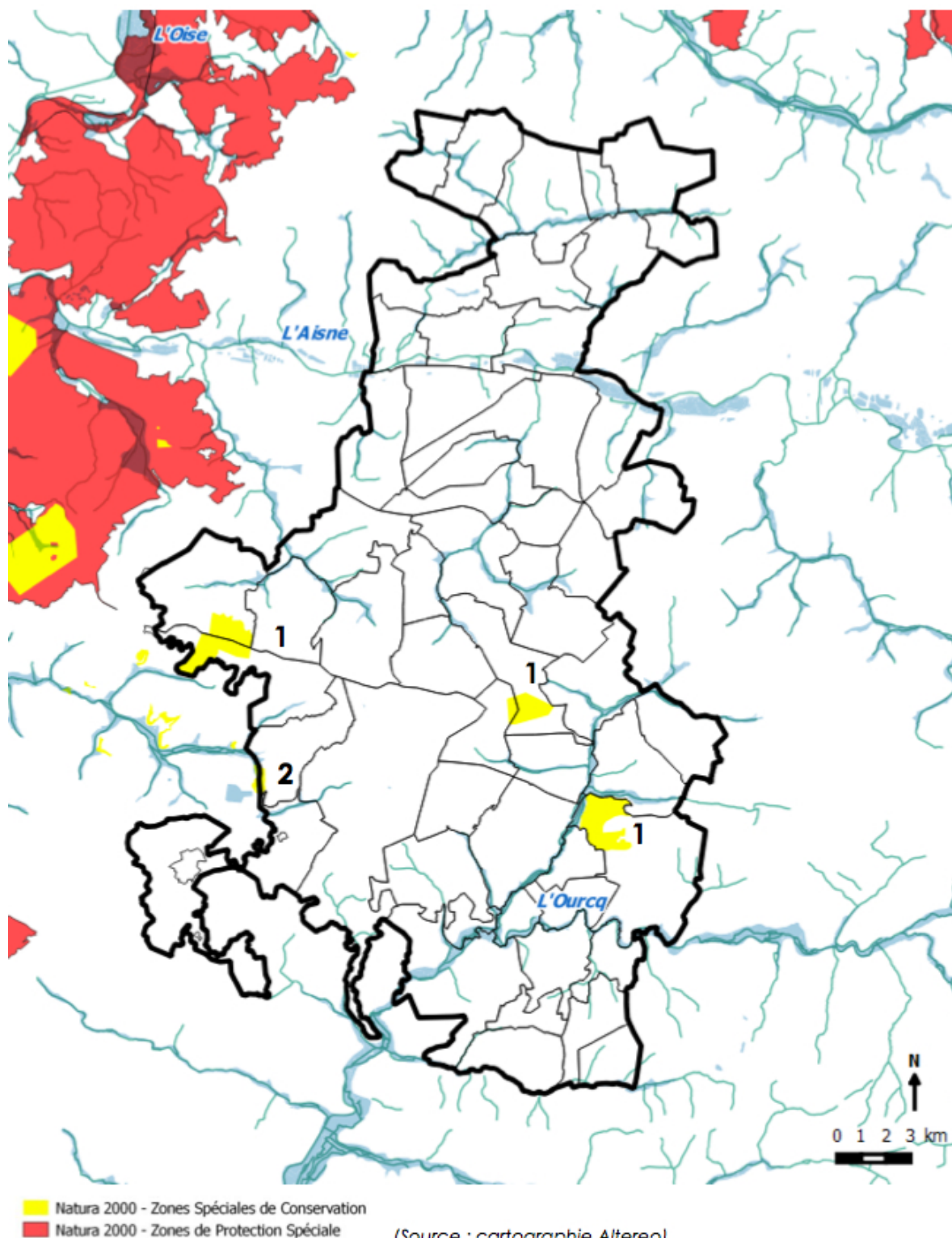
Les ajustements apportés au contenu du PLUi n'ont qu'un aspect technique visant à :

- 1 - Ajustement du règlement graphique (zones urbaines) sur une partie de la parcelle cadastrée AB n°296 (commune d'Épagny).
- 2 - Identification de trois bâtiments situés en zone agricole (commune d'Ambleny) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 3 - Ajustement au paragraphe 3.1 (stationnement) des zones urbaines UA1, UA3, UA5, UB1, UC1, UC2, UE, et de la zone à urbaniser 1AU-G, en ce qui concerne le nombre de places au minimum pour le logement dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare et de 200 mètres autour d'un arrêt de bus.
- 4 - Ajustement au paragraphe 1.1.2 et au paragraphe 2.1.4 (emprise au sol) du règlement de la zone naturelle (N, Na, Nj, Ni, Np, Npv, NH) portant l'aménagement des annexes et les habitations admises.
- 5 - Ajout en page introductive des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et naturelles, d'une précision sur les indices « g » et « ip » figurant au règlement graphique.
- 6 - Précision à apporter sur le plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexes du dossier PLUi.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les deux sites Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLUi** de la CCRV dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Les ajustements apportés au PLUi en étant contenus au sein des périmètres déjà urbanisés ou d'unités foncières déjà bâties des communes et en n'accentuant pas les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles ou en dehors de celles-ci, font que le principe d'évitement est retenu.



Sites Natura 2000 sur le territoire de la CCRV.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLUi qui ne porte que sur des ajustements réglementaires mineurs en zones urbaines, des précisions de règles en zone naturelle pour mieux encadrer et limiter les constructions admises, l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sur une même unité foncière, n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000.

- Incidences éventuelles sur l'environnement au titre de la biodiversité et de la ressource en eau :

Le territoire de la CCRV est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la gestion de l'eau et la biodiversité. En effet, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Automne (4 communes en frange ouest du territoire) identifie des zones humides avérées, à l'écart des zones urbaines délimitées au PLUi.

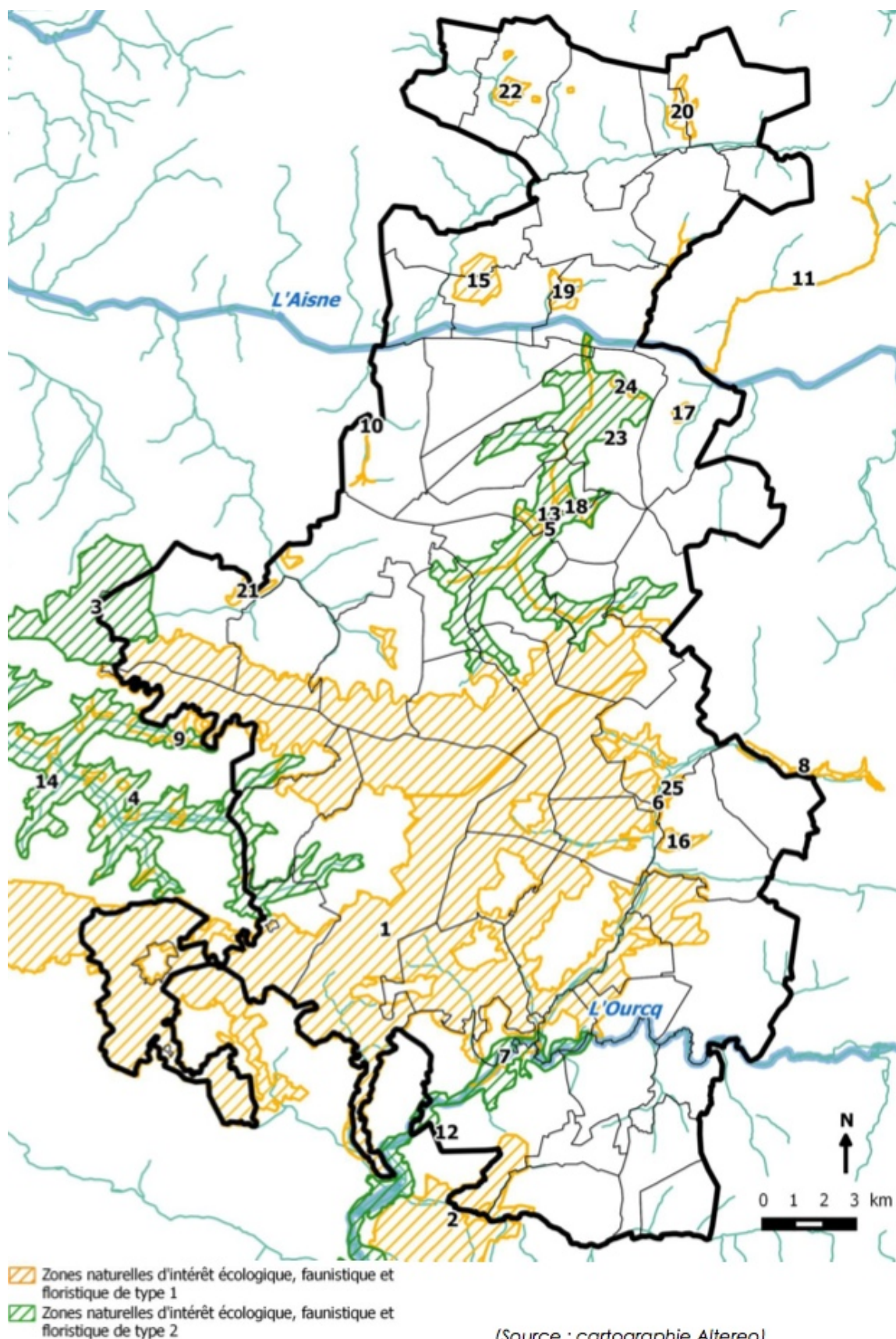
Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire de la CCRV (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).



(Source : cartographie Altereo)

Secteurs à enjeux environnementaux concernant la gestion de l'eau sur le territoire de la CCRV.

25 périmètres de ZNIEFF, 9 périmètres d'Espace Naturel Sensible, ainsi que des continuités écologiques sont notamment recensés sur le territoire de la CCRV. Aucun ne recoupe directement avec les secteurs dans lesquels les ajustements proposés par la modification simplifiée n°1 du PLUi auraient une conséquence en termes d'aménagement ou de construction.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire de la CCRV.

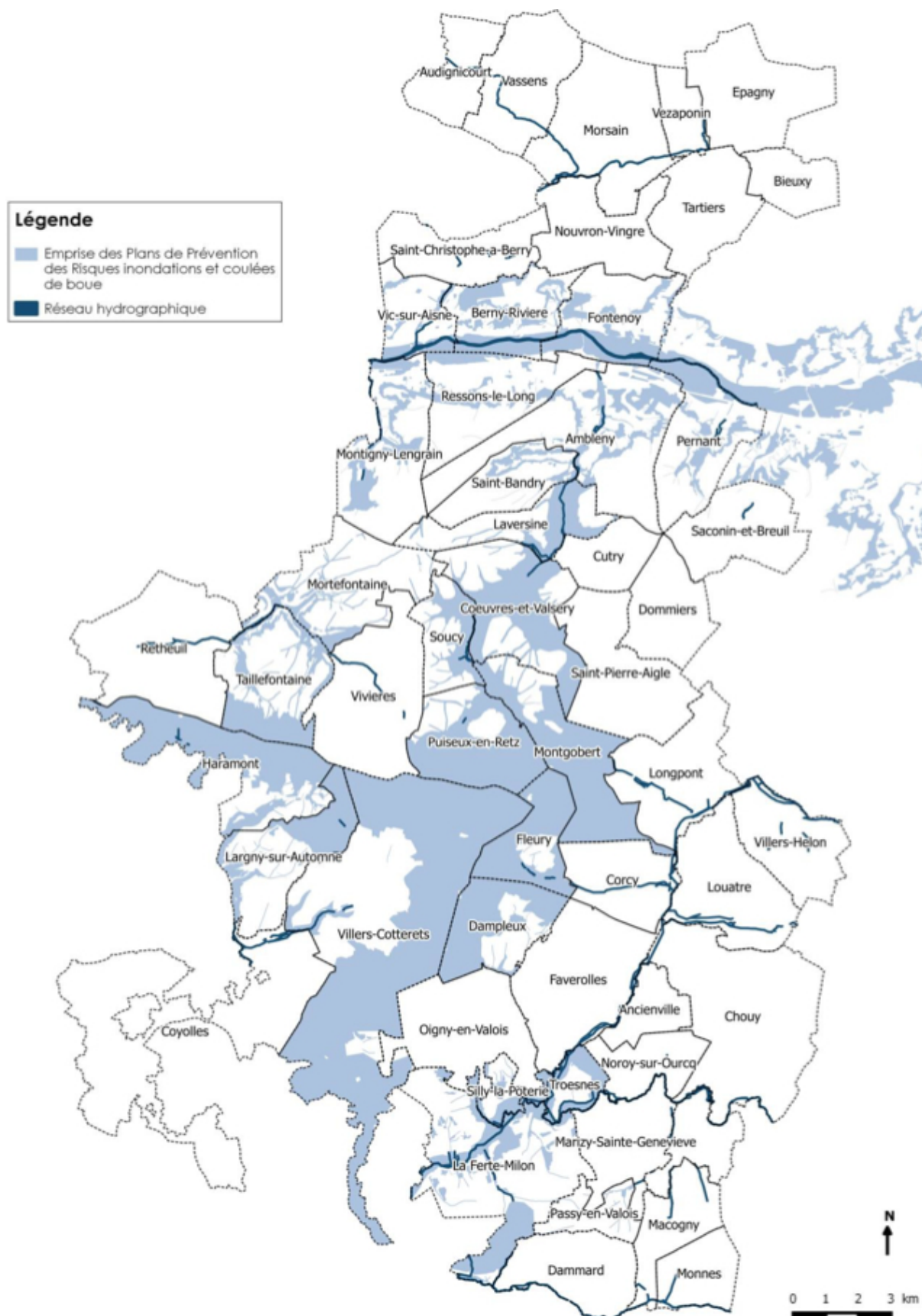
Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLUi qui ne porte que sur des ajustements réglementaires mineurs en zones urbaines, des précisions de règles en zone naturelle pour mieux encadrer et limiter les constructions admises, l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sur une même unité foncière, n'a aucune incidence sur les secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité ou encore sur la ressource en eau.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire de la CCRV est, par ailleurs, faiblement concerné par les enjeux environnementaux significatifs concernant les risques technologiques ou naturels, en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les aléas de risques naturels par rapport aux inondations, aux ruissellements et aux coulées de boue sont gérés par 5 plans de prévention des risques (PPRi) dans les secteurs les plus impactés.

Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLUi (règlement écrit).



Secteurs concernés par le risque d'inondation (d'après les servitudes d'utilité publique de la DDT) - cartographie Altereo

Il n'est **pas constaté d'incidences notables sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire de la CCRV**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLUi par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'est susceptible de faire évoluer les droits à construire ou aménager, ce qui aurait pu impacter des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLUi qui ne porte que sur des ajustements réglementaires mineurs en zones urbaines, des précisions de règles en zone naturelle pour mieux encadrer et limiter les constructions admises, l'identification de trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sur une même unité foncière, n'a aucune incidence sur l'environnement.