



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
NOTICE DE PRÉSENTATION
COMMUNE DE COUSANCE (39)



DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 8 AVRIL 2022

SIGNATURE DU MAIRE :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

cohésion sociale
territoriale &
environnementale



Sommaire

- Préambule – rappels réglementaires. **4**
- Contexte général de la modification simplifiée du PLU. **6**
- Point n°1 : instauration d'une trame graphique le long de la rue principale pour la préservation des commerces. **15**
- Point n°2 : précision réglementaire sur les possibilités liées aux annexes dans les zones agricoles. **19**
- Point n°3 : ajustement réglementaire relatif à l'alimentation en eau potable dans les zones agricoles. **21**
- Point n°4 : ajustements des règles de prospect dans la zone urbaine. **23**
- Point n°5 : ajustements des règles de prospect dans la zone agricole. **27**
- Point n°6 : ajustement des règles de hauteur pour les clôtures en zone urbaine. **30**



Préambule - Rappels règlementaires

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

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

Article L153-45 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.



Article L153-46 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Contexte général de la modification simplifiée du PLU

Présentation générale de la commune*

(*données issues du rapport de présentation du PLU et mises à jour le cas échéant)

- La commune de Cousance est localisée dans le département du Jura, en région Bourgogne-Franche-Comté. La superficie du territoire communal est de 639 hectares et se situe à une altitude comprise entre 196 et 330 mètres. Elle compte 1304 habitants en 2018 (données INSEE) et se situe à environ 6 km de Beaufort, chef-lieu du Canton, 19 km de Louhans (Saône-et-Loire) et 22 km de Lons-le-Saunier.
- Les communes voisines de Cousance sont :
 - Cuisia à 1 km au Nord,
 - Gizia à 2 km à l'Est,
 - Digna à 2 km au Sud,
 - Le Miroir à 4 km à l'Ouest.
- Le territoire communal est traversé par la RD.1083 du Nord-Est au Sud-Est permettant de relier Cousance à Lons-le-Saunier au Nord et Cousance et Saint-Amour au Sud. Cet axe permet également de rejoindre l'échangeur 9 de l'A39 via la RD.972 au Sud-Ouest.
- Les espaces bâtis se situent majoritairement dans la partie Est du ban communal. Le village de Cousance s'est développé de manière radioconcentrique autour des différentes voies de communications.
- La commune dispose de plusieurs espaces agricoles qui se trouvent au contact direct des espaces bâtis et jouent le rôle de zone tampon avec les espaces boisés. Les espaces boisés se trouvent majoritairement au Nord-Ouest du ban communal (Bois de la Relasse) et sur les communes limitrophes. Ils forment une ceinture verte autour du village.
- La commune fait partie des rattachements administratifs suivants :
 - La communauté de communes Porte du Jura.
 - Le canton de St-Amour.
 - L'arrondissement de Lons-le-Saunier.
- La commune est également située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lédonien. Une révision de ce document est en cours actuellement.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2018
Population	1 310	1 308	1 381	1 274	1 297	1 221	1 262	1 304

Evolution de la population depuis 1968 (source INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	505	545	638	621	640	654	718	731
Résidences principales	423	453	519	516	557	559	581	621
Résidences secondaires et logements occasionnels	61	57	61	69	49	40	34	27
Logements vacants	21	35	58	36	34	56	103	83

Situation du parc de logement depuis 1968 (source INSEE)



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (synthèse)

MILIEU PHYSIQUE	
Climat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D'après la station située à Lons-le-Saunier, le climat local est caractérisé par des températures inférieures à 0° C essentiellement en janvier et février, avec 69 jours de gel. En revanche, 57 jours ont une température supérieure à 25° C. ▪ En ce qui concerne les précipitations, on observe 170 jours de pluie, sachant que les mois les plus pluvieux sont ceux de juin, d'août, de septembre et de novembre.
Relief	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le village s'est implanté aux alentours de 230 mètres d'altitude. Le gradient altitudinal de la commune est relativement faible : 134 mètres. ▪ Les parties les plus élevées sont situées à l'Est avec un point culminant à 330 mètres.
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La commune est traversée par plusieurs cours d'eau : <ul style="list-style-type: none"> ○ La Gizia est le cours d'eau principal de la commune. C'est un affluent du Solnan en rive droite, donc un sous-affluent du Rhône par le Solnan, la Seille et la Saône. Elle mesure 16,9 km et se partage entre le département du Jura et celui de Saône-et-Loire traversant 4 communes. ○ Le ruisseau du Cirey prend sa source sur la commune d'Augea et se jette dans la rivière Bacot à Maynal. Il mesure 4,9 km et traverse 6 communes réparties sur 2 départements (Jura et Saône-et-Loire). ▪ Quelques étangs sont présents sur le territoire communal.
MILIEU NATUREL ET PAYSAGES	
Sites d'intérêt biologique et écologique recensés	<i>Aucun espace naturel d'intérêt patrimonial ou remarquable recensé sur le territoire communal.</i>
Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La trame verte et bleue reste compacte et homogène, traduisant une bonne continuité écologique des habitats naturels forestiers, aquatiques et prairiaux. ▪ Sur la commune et les communes voisines, 3 types de corridors écologiques peuvent être mis en avant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les corridors « Forestiers », reliant les différentes entités forestières (zones sources ou nodales) entre elles. Ces corridors marquent le déplacement du gibier (sangliers, cerfs...). ○ Les corridors « Aquatiques » avec en particulier la Gizia (zones sources ou nodales), qui constituent de véritables artères pour les espèces des milieux humides ou aquatiques (batraciens, poissons, mollusques...). ○ Les corridors « Prairiaux » permettent le déplacement des espèces de l'avifaune et de l'entomofaune à travers les prairies et les zones ouvertes (zones sources ou nodales). ▪ Ils semblent tous être fonctionnels puisque leur continuité écologique d'un point source à un autre n'est pas interrompue par une urbanisation trop dense ou des infrastructures massives.



PAYSAGE

Cousance est à cheval sur deux unités paysagères :

- L'Ouest du territoire compose l'unité paysagère de la Bresse Comtoise qui offre un relief peu diversifié.
- L'Est du territoire compose l'unité de la Bordure Jurassienne qui présente une grande richesse de composition, elle marque la première élévation du massif du Jura.

RISQUES ET NUISANCE

Risques

Risque géologiques et karstiques :

- La commune ne possède aucune doline sur son territoire.
- Selon l'atlas des risques géologiques, la commune est concernée par des zones d'aléa moyen voire fort principalement à l'Est du village en marge des habitations.

Gonflement-retrait des argiles :

- La majeure partie du territoire est classée en aléas moyen et l'autre partie en aléas faible, ce qui n'impactera pas l'extension de l'urbanisation.
- Le centre ancien est classé en aléa à priori nul.

Risques d'inondations :

- La commune n'est pas soumise à un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).
- Cependant, certains secteurs peuvent être assujettis à des inondations ponctuelles. De plus, la commune est concernée par un programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles. Ces phénomènes concernent en particulier les secteurs au Nord-Est du terrain de sport et au Sud-Est de Cousance au carrefour entre la RD 1083 et la RD 2.

Risque des eaux souterraines :

- La commune est concernée par les risques des eaux souterraines. Effectivement, elle possède au moins un qualitomètre et 17 points d'eau BSS (Banque de données du Sous-Sol) sur son territoire.

Mouvement de terrain :

- La commune est concernée par des zones d'aléa moyen voire fort qui n'impacteront pas l'extension de l'urbanisation.

Sismicité :

- La commune est située en zone de sismicité modérée (zone 3). En conséquence, les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

Risque technologique :

- La commune est concernée par des risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses. Il s'agit du Pipeline Sud-Européen.

Pollution des sols :

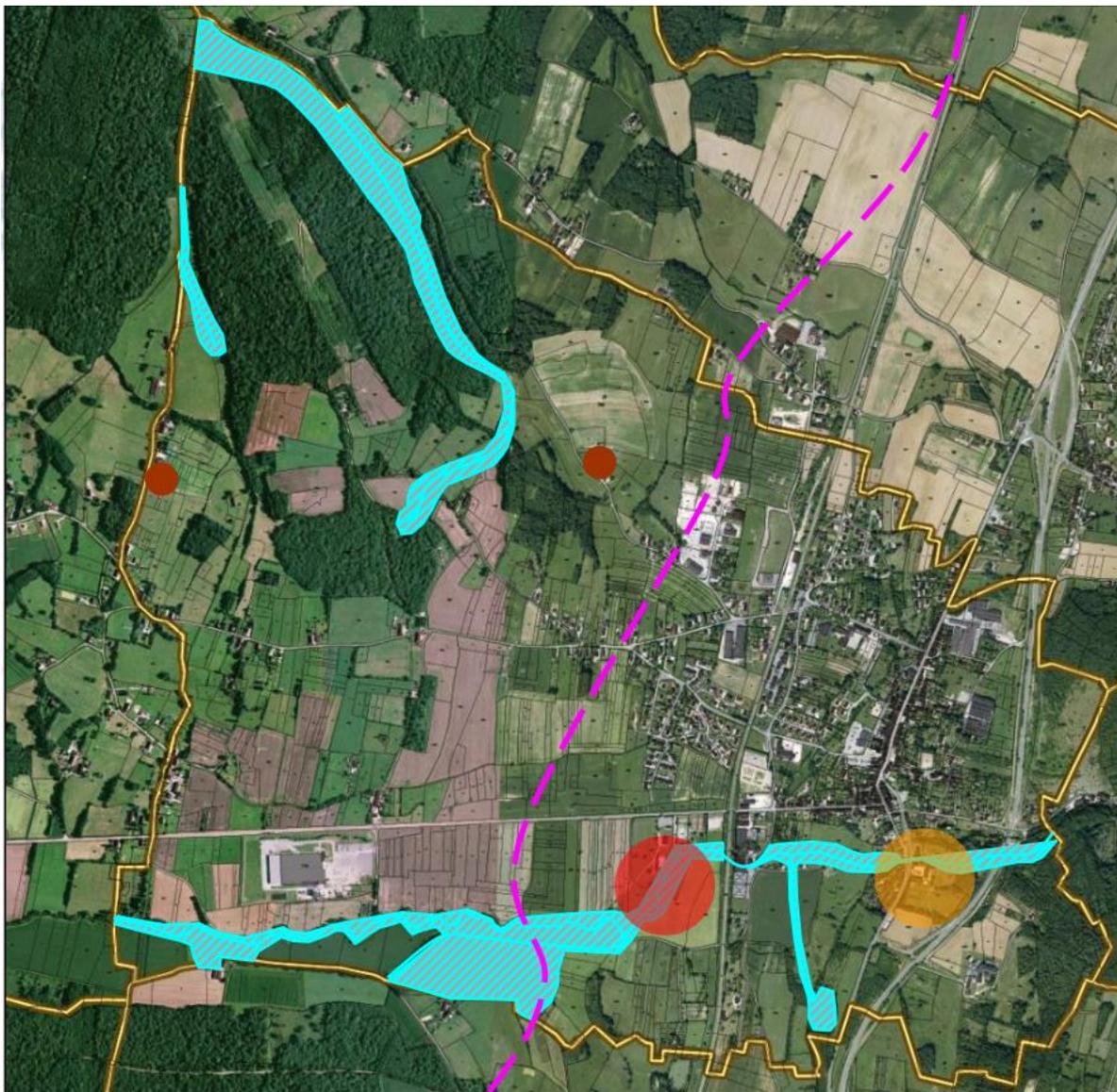
- 5 sites BASOL.

Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- 2 ICPE soumises à autorisation sur le territoire communal. Il s'agit des établissements Lacroix René et SNOP.
- Il existe également 4 ICPE soumises à déclaration : 3 postes ERDF et Ferrier SA.



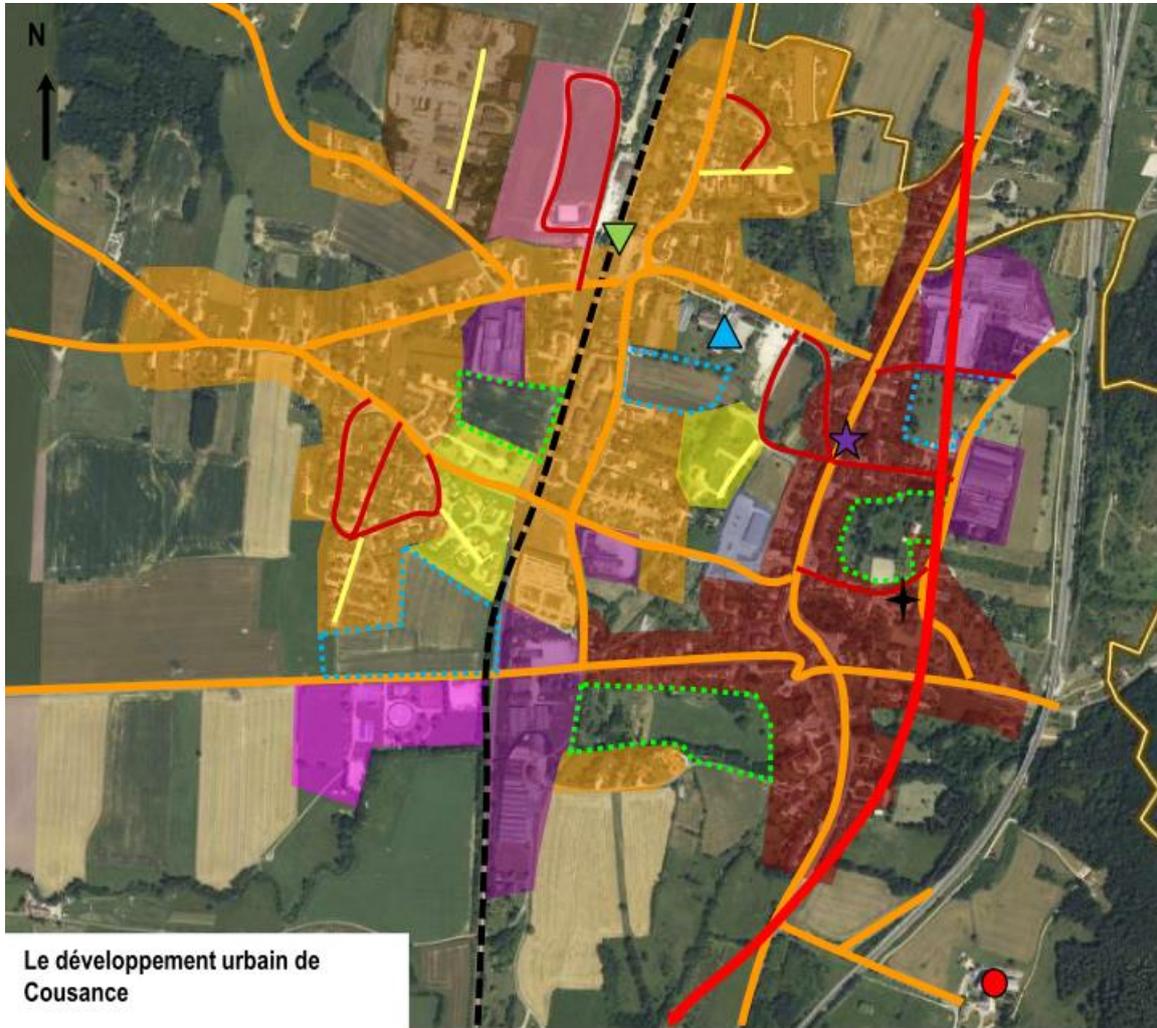
COUSANCE EN QUELQUES CARTES



- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------------|
|  | Zone humide |  | Monument historique |
|  | Cours d'eau |  | Captages d'eau |
|  | Conduite d'hydrocarbures |  | Exploitations agricoles |

Synthèse des contraintes sur le territoire



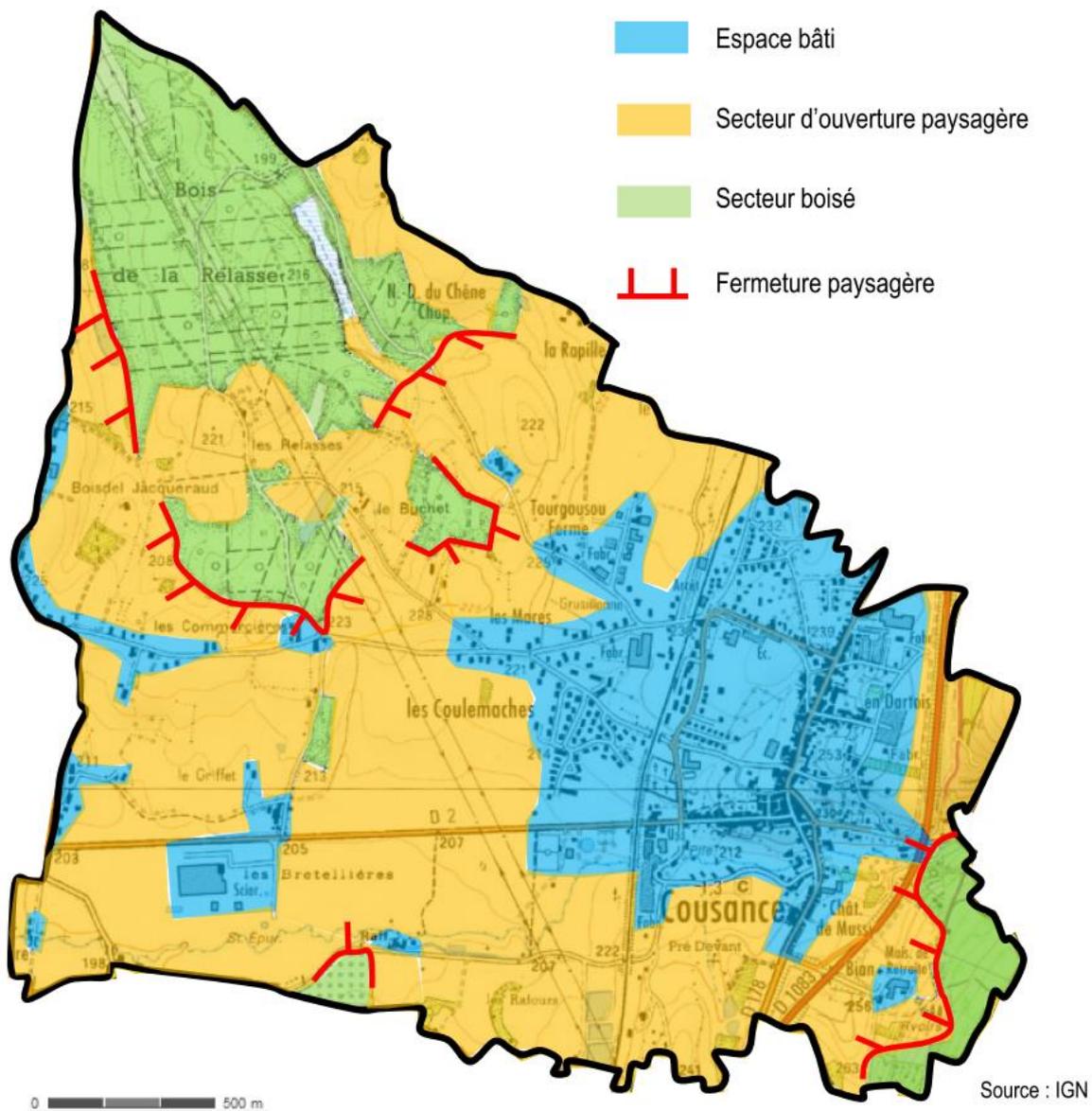


Légende :

- | | | |
|--|--|--|
|  Constructions anciennes |  Zone de loisirs |  Mairie |
|  Constructions intermédiaires |  Espaces verts |  Eglise |
|  Constructions récentes |  Dents creuses |  Ecole et CLSH |
|  Zone d'activité communale |  RD.1083 |  Halte SNCF |
|  Zone d'activité intercommunale |  Voies secondaires |  Maison de retraite |
|  Entreprises |  Voies en bouclages | |
|  Colruyt |  Voies en impasse | |

Morphologie urbaine et développement communal





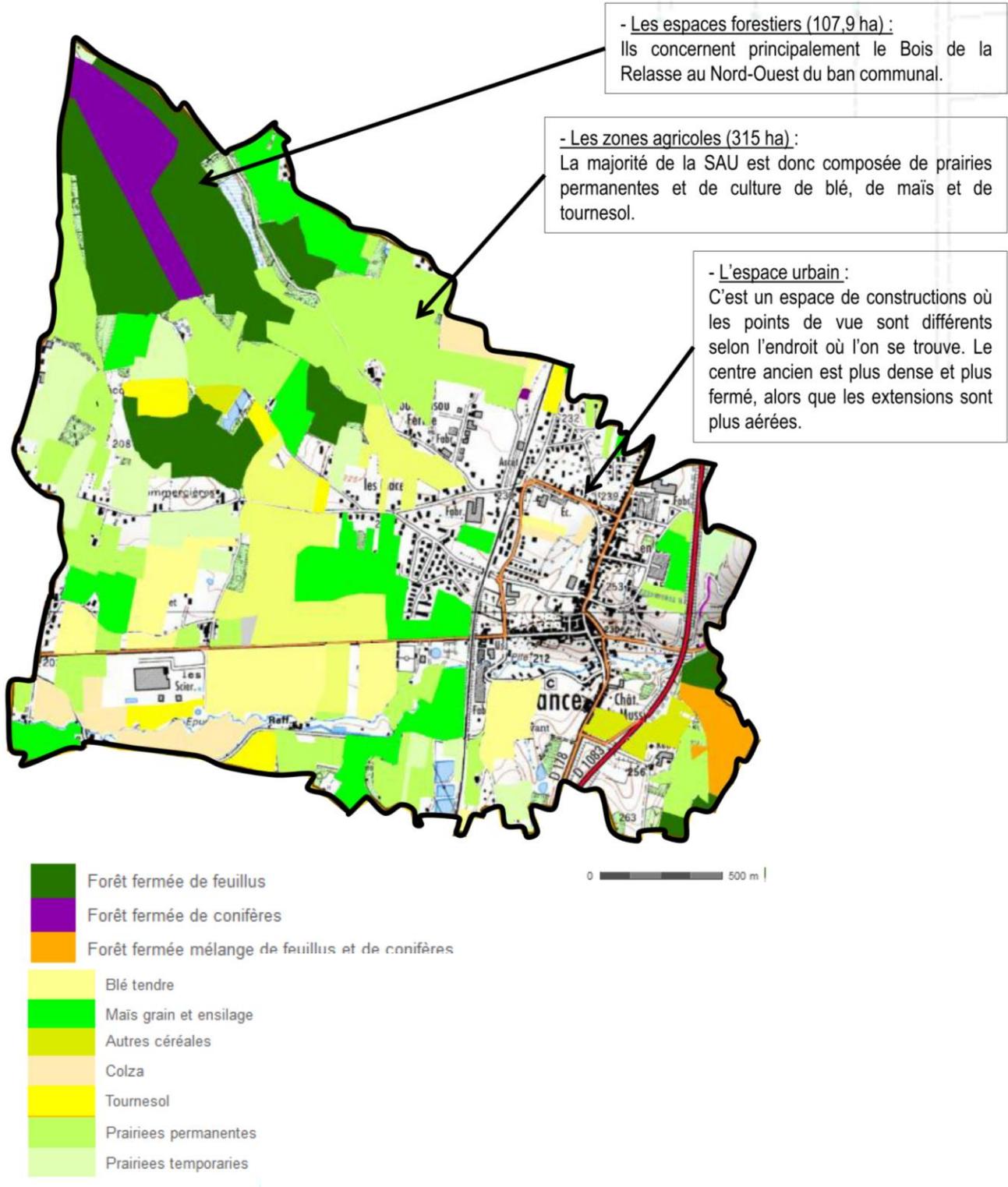
Perspectives visuelles sur la commune





- Boisements
- Transitions paysagères
- Franges urbaines
- Limites urbaines
- Limites communales

Franges urbaines sur le territoire



Environnement agricole et forestier



ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2018, le PLU n'a fait à ce jour l'objet d'aucune procédure d'ajustement. Il s'agit de la première modification simplifiée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Des ajustements règlementaires (règlement écrit + règlement graphique) au niveau de précisions devant faciliter l'instruction des autorisations administratives, de l'alimentation en eau potable en zone agricole, des règles de prospects en zone U et A et des règles sur les clôtures en zone U.
- La mise en place d'une protection des commerces au niveau du centre ancien.

Eléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.

Eléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit, les phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version alors que les phrases en **vert** sont ajoutées.



Point n°1 : instauration d'une trame graphique le long de la rue principale pour la préservation des commerces.

Objectif et explication de la modification

Plusieurs activités économiques de type artisanales et/ou commerciales se trouvent sur le territoire de la commune de COUSANCE et notamment au niveau de la « Grande rue » (salon de coiffure, fleuriste, bar, boulangerie, banque...). Cette diversité et cette vitalité du cœur de village peuvent être mises à mal au fil du temps par différentes pressions liées au marché immobilier. En effet, les perspectives théoriques de pouvoir réaliser des logements dans le centre ancien de la commune peuvent apparaître comme des opportunités réelles et le cas échéant nettement plus rentables que le maintien des unités commerciales.

Néanmoins, la mise en avant de l'intérêt général incite les élus à vouloir maintenir ces unités en garantissant leurs usages et leurs destinations. Ainsi, il apparaît nécessaire d'empêcher le changement de destination en faveur de l'habitat dans cette partie de la commune. A ce titre, une trame graphique supplémentaire est ajoutée au niveau de la Grande rue en lien avec le règlement écrit.

Rédaction actuelle de l'article 1 de la zone U

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.
- Les agrandissements et transformations des établissements existants autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.

[...]

Rédaction nouvelle de l'article 1 de la zone U

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

Dispositions particulières aux secteurs UA et UB :

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.



- ❑ Les changements de destination à usage d'habitat des locaux commerciaux et artisanaux situés en rez-de-chaussée des rues ou parties de rue repérées au règlement graphique.
- ❑ Les agrandissements et transformations des établissements existants autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.
- ❑ Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 2 – UA et UB du présent règlement.

[...]

Ancien plan de zonage au niveau de la zone U



Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ici, c'est simplement une protection d'un type de destination qui est imposée et cela ne remet pas en cause une des obligations précédentes en matière de modification simplifiée de PLU. Pour information, le PADD affirme (page 9 du PADD) la position centrale des services aux personnes et le maintien des principaux commerces de proximité au cœur du village. Cet ajustement contribue de manière plus substantielle au renforcement de cette affirmation.

Le zonage est modifié pour y ajouter la trame. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés.

Les orientations définies par le PADD ne sont pas changées, elles sont pour certaines renforcées. Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits étant maintenus en l'état. Les alinéas 1°, 3°, 4° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



Point n°2 : précision réglementaire sur les possibilités liées aux annexes dans les zones agricoles.

Objectif et explication de la modification

La rédaction actuelle liée aux possibilités de construire en matière d'habitat au sein de la zone agricole précise certains points jugés inappropriés. En effet, la distinction est faite entre certaines annexes liées à l'habitat. Or, soit il est possible de réaliser des annexes, soit il n'est pas possible d'en réaliser. En l'occurrence, ici, il apparaît utile et nécessaire de permettre les annexes à usage d'habitat à partir du moment où la construction principale accueillant le logement est déjà présente au moment de l'approbation du PLU.

Dans tous les cas, l'introduction de l'article 2 articulée avec les restrictions de l'article 1 obligent tout projet de ce type à être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est envisagé et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En conséquence, la distinction entre type d'annexe ne sera plus proposée dans la nouvelle version du règlement.

Rédaction actuelle de l'article 2 de la zone A

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Les rénovations, adaptations des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes (**sauf piscines**) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 2 de la zone A

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]



- Les rénovations, adaptations des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40% de surface de plancher supplémentaire par unité foncière.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

[...]

Justification règlementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels règlementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'idée dans le cadre de ce point de modification est de ne pas faire de distinction entre les différents types d'annexe. Les élus partent du principe, à raison, qu'une annexe à l'habitat n'a pas à être distinguée et qu'en fonction de sa nécessité pour le porteur de projet elle a toute sa place par définition à proximité de l'habitation principale.

Définition pour rappel d'une annexe dans le PLU de COUSANCE :

« Sont considérées comme annexes, les constructions représentant un complément à la construction principale et n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol. Les annexes peuvent être contiguës au bâtiment principal ou bien non contiguës. Il peut s'agir : d'abris de jardin, d'abris à bois, de barbecues, d'abris pour animaux, de garages, de carports, de piscines couvertes dont le bassin n'excède pas 10 m², d'ateliers (bricolage, peinture..), de kiosques, etc. »

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés.

Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits étant maintenus en l'état. Les alinéas 1°, 3°, 4° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



Point n°3 : ajustement réglementaire relatif à l'alimentation en eau potable dans les zones agricoles.

Objectif et explication de la modification

Au sein de la zone agricole, le branchement, lorsqu'il apparaît nécessaire, des constructions sur le réseau d'eau potable, peut être relativement coûteux au regard de la distance à parcourir quand bien même cela pourrait être possible d'un point de vue de la maîtrise du foncier.

Or, dans certains cas de figure, l'alimentation peut être assurée par l'intermédiaire d'une source privée à partir du moment où la preuve peut être apportée du respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Ainsi, l'ajustement de l'article 4 de la zone A relatif à la desserte des réseaux est proposé pour permettre cette alternative.

Rédaction actuelle de l'article 4 de la zone A

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

- L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 4 de la zone A

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

- L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place **et devra privilégier le réseau public. En cas de difficultés résultantes de la configuration du terrain, du coût ou de la distance au réseau public, l'alimentation à partir d'une source privée pourra être autorisée** dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

[...]

Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce point de modification simplifiée est simplement de préciser que des solutions alternatives peuvent être proposées pour l'alimentation en eau potable dans la zone agricole dans le respect de la réglementation et des prescriptions de l'ARS.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés.

Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits étant maintenus en l'état. Les alinéas 1°, 3°, 4° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



Point n°4 : ajustements des règles de prospect dans la zone urbaine.

Objectif et explication de la modification

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques propose plusieurs règles qui n'apportent pas grand-chose de plus qu'une seule et unique règle. En effet, les possibilités offertes de pouvoir construire au-delà de 5 mètres, lorsque la construction est réputée en seconde ligne, fait que la constructibilité théorique est quasi absolue (sauf sur les premiers mètres) sur la totalité de la parcelle quelle que soit la profondeur de cette dernière. Il suffirait simplement qu'une construction soit présente en première ligne...

Ainsi, limiter à une bande comprise entre 4 et 12 mètres l'implantation de la façade avant de la construction en première ligne apparaît incohérente, que ce soit au niveau des choix des limites de la bande qui ne garanti aucunement un pseudo alignement, ou au niveau de la différence entre les reculs les plus faibles imposés (pourquoi 4 mètres dans un cas et 5 mètres dans l'autre ?).

Afin de faciliter les traitements des dossiers et de loger tout le monde à la même enseigne dans une zone (Ub en l'occurrence) où les profondeurs offertes par le tracé de la zone et la configuration des parcelles ne permet pas de proposer autre chose que des implantations classiques déjà observées sur le territoire, il apparaît nécessaire de créer une règle imposant simplement un recul de 3 mètres en toute circonstance toute en veillant à ne pas augmenter de manière trop significative les droits à construire.

Rédaction actuelle de l'article 6 de la zone U

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

[...]

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en seconde ligne (c'est-à-dire à implanter à l'arrière d'une construction principale déjà existante). Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques,
- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

[...]

Disposition particulière aux secteurs UB :

- La façade de la construction la plus proche de la voie doit être située à une distance comprise entre 4 et 12 mètres.

[...]



Rédaction modifiée de l'article 6 de la zone U

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

[...]

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

[...]

Disposition particulière aux secteurs UB :

- La façade de la construction la plus proche de la voie doit être située à une distance **minimale de 3 mètres**.

[...]

Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

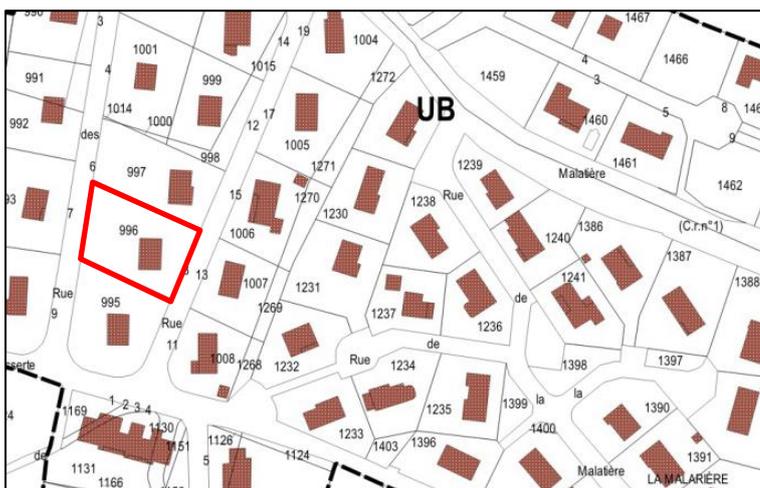
- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



Ce point de modification doit permettre une simplification et une homogénéisation de la règle de recul pour tous les cas de figure des projets de construction principale. Rappelons utilement que théoriquement l'ensemble de la parcelle est constructible en matière d'emprise au sol à l'exception des 4 premiers mètres. En effet, à partir du moment où les constructions en second rideau sont acceptées au-delà de 5 mètres et que l'article 8 sur les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé, cela revient à pouvoir envisager une première construction avec une façade avant située entre 4 et 12 mètres de limite latérale à limite latérale (l'article 7 le permet), puis une construction accolée allant jusqu'au fond de la parcelle si la parcelle est totalement incluse dans la zone Ub.

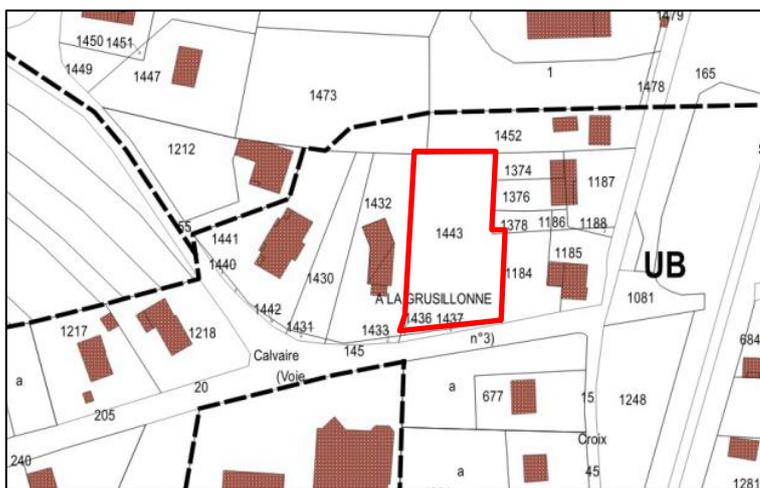
Afin de calculer l'augmentation induite de la constructibilité en passant la règle minimale de 4 à 3 mètres, il convient de prendre théoriquement toutes les parcelles de la zone Ub est de faire les différents calculs. Ce travail étant tout aussi fastidieux que sans intérêt, nous vous proposons de faire le test sur deux parcelles témoins : une parcelle de type « lotissement » et une parcelle de type « extension pavillonnaire linéaire ».

Parcelle type « lotissement »



La parcelle 996, une des plus grandes du lotissement, enregistre une superficie de 1301 m². La partie inconstructible sur les 4 premiers mètres représente 120 m² (parcelle de 30 mètres de large) ce qui donne 90,78% de la parcelle constructible. En passant à 3 mètres la distance minimale, cela donne 90 m² de partie inconstructible soit 93,08% de la parcelle constructible augmentant les droits à construire sur cette parcelle de 2,5%.

Parcelle type « extension pavillonnaire linéaire »



La parcelle 1443, une des plus grandes des extensions pavillonnaires linéaires enregistre une superficie de 1968 m². La partie inconstructible sur les 4 premiers mètres représente 140 m² (parcelle de 35 mètres de large) ce qui donne 92,89% de la parcelle constructible. En passant à 3 mètres la distance minimale, cela donne 105 m² de partie inconstructible soit 94,66% de la parcelle constructible augmentant les droits à construire sur cette parcelle de 1,9%.



Nous pouvons constater à travers ces deux exemples que la constructibilité est augmentée sensiblement de l'ordre de 2 à 3 % en fonction des parcelles alors que la procédure de modification simplifiée permet une augmentation maximale de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Puisque seule cette règle quantitative touchant le volume d'une construction est modifiée au sein de la zone Ub, nous pouvons affirmer à la lumière de ces 2 exemples que l'alinéa 4° est respecté. Quant bien même le résultat du calcul sur l'ensemble des parcelles serait nettement supérieur à ces 2 exemples il serait difficile d'atteindre plus de 20% au vu des parcelles témoins choisies.

Par ailleurs, le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés. Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées à la baisse puisqu'elles sont augmentées. Les alinéas 1°, 3° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



Point n°5 : ajustements des règles de prospect dans la zone agricole.

Objectif et explication de la modification

La réglementation obligeant les porteurs de projet à reculer toute construction à 3 mètres minimum des limites séparatives dans les zones agricoles n'apporte aucune garantie d'une quelconque préservation des paysages ou de l'activité agricole. De plus, au sein de cette zone agricole, de nombreuses unités foncières sont composées de plusieurs parcelles limitant l'impact de la règle la rendant encore plus inutile puisque les limites séparatives sont alors à prendre en compte entre unité foncière et non entre chaque parcelle. Imposer ainsi une zone inconstructible de 3 mètres de part et d'autre de chaque limite séparative n'a pas de sens à la lumière de ces unités foncières. Le fait de pouvoir se retrouver avec une construction sur une limite séparative n'engendre aucune incidence de quelque sorte qu'elle soit.

Rédaction actuelle de l'article 7 de la zone A

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point avec un recul minimal de :

- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.
- 3 mètres par rapport à la limite séparative qui en est le plus rapproché.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 7 de la zone A

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être édifiées en tout point :

- soit sur limite,
- soit en observant un recul de 3 mètres minimum.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être édifiées en tout point avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

[...]

Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;



- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce point de modification doit faciliter entre autre l'implantation des constructions sur une même unité foncière et d'une manière générale simplifier les projets sans imposer une règle inutile de recul inapproprié. Rappelons utilement que théoriquement une grande majorité de la parcelle en zone agricole est constructible en matière d'emprise au sol à l'exception des 10 premiers mètres (article 6) et d'une zone tampon de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (article 7). En effet, à partir du moment où ne seraient-ce que les constructions à usage agricole sont autorisées sans limite d'emprise au sol et que l'article 8 sur les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas très restrictif, cela revient à pouvoir envisager une construction au-delà de 10 mètres de la voie en veillant bien à être à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Afin de calculer l'augmentation induite de la constructibilité en passant la règle minimale de 3 mètres à la possibilité de s'implanter sur limite séparative, il convient de prendre théoriquement toutes les parcelles de la zone A qui peuvent être théoriquement autant d'unité foncière et de faire les différents calculs. Ce travail étant toujours tout aussi fastidieux que sans intérêt, nous vous proposons de faire à nouveau le test sur deux parcelles témoins : une « petite » parcelle agricole et une « grande » parcelle agricole.

« Grande » parcelle agricole (en rouge)

La parcelle 375 enregistre une superficie de 22700 m². La partie inconstructible sur les 10 premiers mètres représente 1360 m² (parcelle de 136 mètres en limite d'emprise publique) et 2049 m² (longueur des limites séparatives égale à 683 mètres) soit 3409 m² ce qui donne 84,98% de la parcelle constructible. En passant à 0 mètre la distance minimale en limite séparative, cela donne simplement 1360 m² de partie inconstructible soit 94,01% de la parcelle constructible augmentant les droits à construire sur cette parcelle de 10,2%.



« Petite » parcelle agricole (en bleu)

La parcelle 543 enregistre une superficie de 1415 m². La partie inconstructible sur les 10 premiers mètres représente 350 m² (parcelle de 35 mètres en limite d'emprise publique) et 360 m² (longueur des limites séparatives égale à 120 mètres) soit 710 m² ce qui donne 50,18% de la parcelle constructible. En passant à 0 mètre la distance minimale en limite séparative, cela donne simplement 350 m² de partie inconstructible soit 75,26% de la parcelle constructible augmentant les droits à construire sur cette parcelle de 49,9%. Cela est considérable à l'échelle de cette parcelle car elle est relativement petite en comparaison avec les autres parcelles de la zone agricole et ne représente pas une majorité des cas loin de là.

Mais allons au bout tout de même au bout de la démonstration. En prenant en compte seulement ces deux parcelles témoins, l'augmentation des droits à construire sur l'ensemble des deux parcelles tombe à 12,04% puisque l'influence de la grande parcelle prend le pas sur la petite parcelle.

En extrapolant ces résultats à la lumière du découpage parcellaire de la zone agricole et de la présence de nombreuses grandes parcelles pesant une part significative sur la totalité de la zone A en matière de superficie, nous pouvons estimer que ce point de modification simplifiée n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque aucune autre règle quantitative touchant au volume des constructions n'est modifiée en zone agricole.

Par ailleurs, le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés.

Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées à la baisse puisqu'elles sont augmentées. Les alinéas 1°, 3° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



Point n°6 : ajustement des règles de hauteur pour les clôtures en zone urbaine.

Objectif et explication de la modification

Vouloir limiter à 1,80 mètre les clôtures dans les zones urbaines liées à l'habitat est jugé inapproprié au regard des clôtures déjà existantes et des projets proposés depuis l'approbation du PLU. Afin de garantir une certaine unité, notamment dans le centre ancien, il apparaît judicieux de proposer une hauteur maximale à 2 mètres. Si cette partie communale caractérisée par la limite d'emprise publique doit rester encadrée de manière significative (ici 2 mètres), il apparaît moins utile de limiter les règles de hauteur pour les clôtures sur limite séparative.

Ainsi, une distinction nouvelle est proposée entre les deux types de limite et la hauteur maximale est portée à 2,60 mètres pour les limites séparatives comme le permet le code civil pour les communes de moins de 50.000 habitants.

Rédaction actuelle de l'article 11 de la zone U

Article 11 - U : aspect extérieur

[...]

Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UJ :

- Clôtures :
 - les murs de clôtures existants en pierre doivent être conservés, sauf lorsqu'ils présentent un risque pour la sécurité ou lorsque leur vétusté ne le permet plus. Toute nouvelle clôture ne pourra excéder **1,80** mètre de hauteur.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 11 de la zone U

Article 11 - U : aspect extérieur

[...]

Dispositions particulières aux secteurs UA, UB et UJ :

- Clôtures :
 - les murs de clôtures existants en pierre doivent être conservés, sauf lorsqu'ils présentent un risque pour la sécurité ou lorsque leur vétusté ne le permet plus. Toute nouvelle clôture ne pourra excéder **2** mètres de hauteur **en limite d'emprise publique et 2,60 mètres en limite séparative.**

[...]



Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce point de modification permet simplement un autre encadrement réglementaire des clôtures. Les droits à construire ne sont pas augmentés dans le sens ou aucun volume supplémentaire ou aucune surface de plancher supplémentaire n'est envisageable.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 6° sont respectés.

Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits étant maintenus en l'état. Les alinéas 1°, 3°, 4° et 5° sont également scrupuleusement respectés.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



