

Commune de SIMANDRES

Département du RHONE

MODIFICATION N°2

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme



1 - Additif au rapport de présentation

PLU approuvé le 19 décembre 2013

Modification simplifiée N°1 approuvée le 2 mai 2017

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
approuvant la modification N°2 en date
du

Le Maire,



SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
PRESENTATION GENERALE	2
EVOLUTION DU REGLEMENT DES ZONES A	12
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15
CONCLUSION	16

Contexte règlementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de Simandres** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-41 :

« 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 L153-43 :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

La situation

Bien que les zones résidentielles se soient développées ces dernières décennies, la commune conserve un caractère rural relativement marqué (faible densité, paysages champêtres, balmes boisées). La commune présente une occupation du sol dominée par les milieux agricoles. Les zones naturelles sont largement présentes : au sud de la commune, les Balmes viennoises occupent une superficie importante et s'élèvent jusqu'à 350 mètres. Au nord, les Buttes de Chatanay et de Beyron atteignent 250 mètres en moyenne. Dans sa partie basse, l'altitude de la commune ne dépasse pas 200 mètres. Une zone humide se situe à l'est de la commune. Le village est traversé du sud-ouest au nord-est par le ruisseau de l'Inverse.



Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de **Simandres** a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2013.

Il a fait l'objet d'une modification N°1 simplifiée, approuvée le 2 mai 2017, afin de permettre la réalisation d'équipements dans la partie construite du parc des Pachottes.

Les raisons de la modification

Les corrections envisagées portent sur les points suivants :

- Adaptation du règlement de la zone Agricole (**A** et **Ah**) afin de permettre l'aménagement et l'évolution des bâtiments d'habitation existants à travers la création d'extensions et d'annexes.

Déroulement de la procédure

La procédure de modification N°2 du PLU a été prescrite par arrêté municipal en date du 30 octobre 2018.

Le dossier de modification N°2 du PLU a été ensuite notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre sept avis ont été reçus de :

- * Préfet du Rhône
- * Département du Rhône
- * SCoT
- * Chambre d'agriculture du Rhône
- * Commune de Saint Symporien d'Ozon
- * Commune de Marennes
- * Communauté de Communes du Pays de l'Ozon

Ces avis ont été joints au dossier mis à l'enquête publique.

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal en date du 13 février 2019. L'enquête publique s'est déroulée du 4 mars au 22 mars 2019. A l'issue de l'enquête publique, il a été fait le constat que pendant toute sa durée, 9 personnes ont fait des remarques.

Le dossier a aussi transmis à la CDPENAF qui a fait connaître son avis.

Avis des Personnes Publiques Associées

Préfet du Rhône

Il indique que la procédure de modification du PLU a pour objectif d'adapter le règlement en zone A afin d'autoriser l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexes en zone agricole.

Il émet un **avis favorable, sans réserve, assorti de la remarque suivante:**

Afin de permettre une complète compréhension des modifications proposées en zone A dans la note de présentation, il conviendrait de préciser les caractéristiques des possibilités d'extension dans le règlement :

- * la limite d'emprise au sol,
- * le pourcentage maximum de surface de plancher de l'extension par rapport à la construction existante, afin de limiter l'extension par rapport au bâtiment existant. Cette règle est notamment importante pour les bâtiments de petite taille,
- * la limite de surface de plancher après travaux.

Réponse de la collectivité :

- Pour la limite d'emprise au sol, il sera ajoutée une règle limitant la surface de l'extension autorisée à 30% maximum de la surface de plancher existante. Un coefficient d'emprise au sol n'a pas forcément de sens en zone Agricole ou Naturelle ou les tenements peuvent être très grands...

- Pour la surface de plancher après travaux, elle est déjà indiquée dans le règlement et limitée à 200 m².

Département du Rhône

Il indique que le projet porte sur la modification du règlement de la zone A pour intégrer la possibilité ouverte par les lois ALUR, AAV et Macron d'autoriser l'aménagement et l'extension des bâtiments et annexes en zone agricole.

Il indique que le dossier n'appelle pas d'observation de la part des services départementaux et **il émet un avis favorable au projet.**

SEPAL pour le SCoT

Il indique que la modification du PLU de Simandres concerne uniquement l'adaptation du règlement de la zone agricole (zone A) afin de permettre l'évolution des bâtiments existants à travers la création d'extension et d'annexes.

Il précise qu'au regard de l'analyse du dossier, le projet de modification n°2 du PLU de Simandres est compatible avec les orientations du SCOT de l'agglomération lyonnaise.

Chambre d'Agriculture

Elle indique que le dossier concerne l'évolution du règlement afin d'intégrer la possibilité d'autoriser l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation et annexes en zone agricole.

Elle remarque que, s'il est possible d'autoriser l'extension mesurée des habitations existantes en zone agricole, la commune a fait le choix de n'autoriser que le seul aménagement (sans modification de volume) des habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Elle formule la remarque suivante concernant l'installation des piscines : il conviendrait d'introduire un rayon maximal autour des habitations pour l'implantation des piscines (comme cela est prévu pour les annexes).

Réponse de la collectivité :

- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension jusqu'à 200 m² après travaux et d'ajouter la limite de 30% de la surface de plancher existante comme suggéré par le Préfet.

- Il sera pris en compte le fait que la distance de 30 mètres maximum de l'habitation pour les annexes s'appliquera aussi aux piscines.

Commune de Saint Symphorien d'Ozon

Elle indique qu'il apparaît que la modification porte sur l'évolution du règlement de la zone A, agricole, afin d'autoriser l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation et annexes.

Elle émet un **avis favorable sans réserve** au projet de modification N°2 du PLU de la commune de Simandres.

Commune de Marennes

Elle n'a pas d'observations particulières

Communauté de Communes du Pays de l'Ozon

Elle indique que l'objectif de la modification consiste à l'adaptation du règlement de la zone agricole (zone A) afin de permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants à travers la création d'extensions, d'aménagements et d'annexes.

Elle informe de l'existence d'une incohérence entre l'intention de la modification du PLU exposée dans la note de présentation (page 6) : « cette modification (...) prévoit d'autoriser l'extension et les annexes pour des bâtiments d'habitation existants » et sa traduction dans le règlement, indiquée dans la note de présentation (page 4) par : en zone Ah « les corrections envisagées portent sur le fait d'autoriser l'aménagement des habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m² dans la limite de 200 m² de surface de plancher. » ; l'écriture ne traduit pas intégralement la volonté initiale de la commune, l'aménagement d'un bâtiment ne correspondant pas à son extension (cf les définitions de ces deux notions).

Elle souligne une autre contradiction dans la note de présentation (page 5) quant à la motivation de la modification du PLU énoncée par « la possibilité d'évolution des bâtiments d'habitation existants en zone agricole et qui ne sont plus liés à une exploitation agricole est limitée simplement à l'aménagement c'est-à-dire sans modification de volume.»

Elle précise qu'en l'état le projet de règlement de PLU n'autorise pas la réalisation d'extension en zone Ah et qu'il conviendrait de l'intégrer à la modification du PLU.

Réponse de la collectivité :

*- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension en zone **A** et en secteur **Ah**. Cette incohérence est corrigée dans le présent dossier d'approbation.*

Elle demande que le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Elle invite à compléter le règlement.

Réponse de la collectivité :

- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension jusqu'à 200 m² après travaux et d'ajouter la limite de 30% de la surface de plancher existante comme suggéré par le Préfet.

Elle suggère de définir le terme d'« habitation existante ».

Réponse de la collectivité :

- Pour la notion d'habitation on pourra s'appuyer sur la définition donnée dans l'arrêté du 10 novembre 2016 : il s'agit d'une part des « constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages » qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs ; et d'autre part des « constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ». Cette définition sera intégrée au glossaire du règlement.

Elle fait observer que « l'aménagement en habitation » d'une partie d'un bâtiment autrefois utilisée comme local agricole ne peut être qualifié d'aménagement mais bien comme un changement de destination.

Avis de la CDPENAF

Elle émet un avis favorable sous réserve d'indiquer les caractéristiques des possibilités d'extension des constructions pour un usage d'habitation dans le règlement de la zone A :

- * la limite d'emprise au sol,
- * le pourcentage maximum de surface de plancher de l'extension par rapport à la construction existante,
- * la limite de surface de plancher après travaux.

Réponse de la collectivité :

- Pour la limite d'emprise au sol, il sera ajoutée une règle limitant la surface de l'extension autorisée à 30% maximum de la surface de plancher existante. Un coefficient d'emprise au sol n'a pas forcément de sens en zone Agricole ou Naturelle ou les tenements peuvent être très grands...

- Pour la surface de plancher après travaux, elle est déjà indiquée dans le règlement et limitée à 200 m².

Observation faites lors de l'enquête publique

M. Harzel

M. Patrick Harzel, élu de la commune de Simandres, a été reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 13 mars 2019. Il lui a ensuite envoyé un courrier en date du 22 mars 2019 dans lequel il exprime les principales observations de certains citoyens en tant qu'élu et leur porte-parole :

- * La contribution du président de la CCPO, J.J.Brun, relève, dans le dossier, des incohérences (p.4) et des contradictions (p.5) qui posent question quant à l'instruction des futurs permis concernés. Nous sommes en accord avec cette lecture du dossier et nous l'appuyons.

Réponse de la collectivité :

*- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension en zone **A** et en secteur **Ah**. Cette incohérence est corrigée dans le présent dossier d'approbation.*

- * Il est fait allusion au ENS et ZNIEFF pour noter que ces dispositifs ne concernaient aucune habitation alors que d'autres dispositifs ont été oubliés malgré leur impact sur certains projets ; à savoir les PENAP, le PPRI, le BRGM, et d'autres couches du mille-feuille, laissant croire qu'ils ne sont plus d'actualité. Cela peut induire de fausses impressions de simplification dans l'esprit des gens, alors que ce n'est pas le cas.

Réponse de la collectivité :

- Ces éléments sont déjà intégrés dans le PLU et la modification ne change rien à ces dispositifs.

* L'absence de prise de position de la commune de Communay interpelle.

Réponse de la collectivité :

- La commune a été consultée, mais n'a pas émis d'avis.

Mme Peleszezak

Mme Manon Peleszezak (860 route de Chuzelles, Simandres), a été reçue par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 22 mars 2019. Elle a écrit sa contribution sur le registre en indiquant :

* qu'elle est propriétaire de la parcelle cadastrée ZC 298 sur la commune. Cette parcelle est située en zone Ah, donc impactée par le projet de modification N°2 du PLU.

* qu'elle est favorable au fait de permettre l'aménagement, la création d'extensions, d'annexes et de piscine sur les bâtiments existants dans les zones A et Ah afin de permettre l'entretien et la valorisation du patrimoine foncier sans pour autant mettre en péril l'agriculture.

Elle note cependant que l'intention de permettre l'aménagement, la création d'extension, d'annexes et de piscine est clairement énoncée dans l'objectif principal du projet de modification du PLU alors qu'il n'est pas traduit dans la modification faite du règlement. La volonté de la commune de permettre la création d'extension n'est pas mentionnée pour les zones A et Ah.

Réponse de la collectivité :

- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension en zone **A** et en secteur **Ah**. Cette incohérence est corrigée dans le présent dossier d'approbation.

Elle trouve par ailleurs qu'il aurait été intéressant d'étendre ce projet de modification aux zones N. La loi ALUR permet d'aménager, de créer des extensions et des annexes dans les bâtiments existants en zone agricole et naturelle. Aujourd'hui le PLU de la commune de Simandres n'autorise pas cela sur les bâtiments existants en zone N, ce qui ne permet pas d'entretenir et de valoriser le foncier dans cette zone. On peut d'ailleurs observer que des constructions sont délabrées dans cette zone.

Réponse de la collectivité :

- La modification ne prévoit pas de modifier le droit des sols en zone **N** dans laquelle on ne trouve pas de bâtiments agricoles.

M. Champion

M. Louis Champion, président de l'association « SUREP » (Simandres Urbanisation Raisonnée et Environnement Protégé) a apporté la contribution suivante (par courrier déposé le 21 mars 2019 et par mail du même jour) à l'enquête publique portant modification N°2 du PLU de la commune de Simandres :

« L'association SUREP, membre de FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT et FRAPNA Rhône, souhaite apporter les recommandations suivantes à ce projet de modification-adaptation du règlement du PLU, afin de permettre l'évolution des règles régissant, les

modifications des habitations et annexes en vue d'extensions, et de constructions nouvelles.

- 1- ces modifications ne concerne que les zones A et Ah.
- 2- les zones As restent strictement protégées.
- 3- les zones concernées sont en zone PENAP.
- 4- ne doit concerner que les agrandissements-extensions des habitations et annexes existantes sans changement de destination.
- 5- ne permettre la construction nouvelle que près des habitations et annexes existantes à une distance maximale de 40m et en tout état de cause imposition de distance.
- 6- proscrire le mitage : habitations classées. L'habitat spécifique à Simandres étant de type très dispersé, veiller à ne pas l'aggraver.
- 7- imposer la protection des surfaces cultivables sans rognage de ces superficies.
- 8- dans le cas de construction de piscines, définir la distance proche par rapport à l'habitation : 20 mètres au maximum serait souhaitable.

Dans le cas où ces recommandations sont respectées, l'association SUREP approuve le projet de modification N°2 du PLU. »

Réponse de la collectivité :

La modification répond aux différentes demandes sauf sur la distance des piscines par rapport à l'habitation pour laquelle il est retenu la distance indiquée pour les annexes à savoir 30 mètres au lieu de 20 mètres.

Cette modification n'ouvre aucun droit de nouvelles constructions et donc sans conséquence sur le mitage

Mme Constantin – M. Duarte

Mme Valérie Constantin et M. Nelson Duarte ont adressé un courrier au commissaire enquêteur en date du 18 mars 2019 dans lequel ils souhaitent présenter leur projet de famille qui pourrait être rendu possible grâce à l'adaptation du règlement de la zone agricole. Ils indiquent que leur maison est située au 1155 rue de Combe Louvat à Simandres, sur la parcelle n°301 classée en zone Ah du PLU et qu'elle est d'une surface habitable de 90 m². Ils souhaitent pouvoir agrandir la surface.

Réponse de la collectivité :

- Le choix de la commune est bien d'autoriser aussi l'extension jusqu'à 200 m² après travaux et d'ajouter la limite de 30% de la surface de plancher existante comme suggéré par le Préfet.

M. Fournier Gilbert

M. Gilbert Fournier (335, chemin des sables, Marennes) a été reçu par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 6 mars 2019. Il lui a remis un courrier en date du 6 mars 2019 dans lequel :

Il indique qu'il est propriétaire en indivision avec son frère d'un ancien corps de ferme situé 145, chemin de la Simonetière à Simandres.

Il exprime le souhait de pouvoir, avec son frère, réhabiliter un logement dans chacun des bâtiments se faisant face.

Il signale que l'accès aux bâtiments ne sera pas modifié et sera commun aux deux logements, que les réseaux de fluides sont à proximité et que l'assainissement, privatif, se fera conformément aux normes.

M. Fournier Daniel

M. Daniel Fournier (70 Route St Jean D'Archer, Simandres) a adressé au commissaire enquêteur un courriel en date du 22 mars 2109 dans lequel il apporte ses précisions concernant le projet de modification du PLU :

Exploitant agricole de la SCDF Fournier Frères, domiciliée 145 rue de la Simonetiere à Simandres, dans un corps de ferme comprenant une habitation de 200m2 et des bâtiments agricoles qui sont en activité en zone A et zone PENAP qui permet la pérennisation de l'exploitation agricole et son évolution en cultures spécialisées biologiques en vente directe.

Le changement de destination des bâtiments est exclu

Réponse de la collectivité :

La modification a comme objectif de permettre l'aménagement et extension d'habitations existantes et ne permet pas le changement de destination

Mme Janin

M et Mme Jacques et Isabelle Janin (Communay) ont été reçus par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 13 mars 2019. M. Jacques Janin lui a ensuite envoyé un courriel en date du 22 mars 2019 dans lequel il a reformulé les questions abordées oralement :

Cette modification a-t-elle un caractère obligatoire pour se mettre en règle avec les dispositions de la loi ALUR de 2014 (article L151-12)?

Réponse de la collectivité :

La modification n'a pas de caractère obligatoire mais permet d'être plus en accord avec la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme depuis la loi ALUR. Cela reste un choix de la commune.

Quelles sont les exceptions prévues par l'article L151-13 ?

Réponse de la collectivité :

Les « exceptions » prévues à l'article L151-13 concerne la création de Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ce qui n'est pas l'objet de la présente modification.

Une habitation liée à une activité agricole à l'heure actuelle ne rentre pas dans ce dispositif. Est-ce que ce sera le cas, dès lors que l'exploitant cessera son activité agricole?

Réponse de la collectivité :

Elle rentrera dans le dispositif quand elle ne sera plus liée à l'activité agricole.

Dans les personnes associées, avis que de 2 communes limitrophes?

Réponse de la collectivité :

Toutes les communes limitrophes ont été consultées.

Observation : Beaucoup d'habitats dispersés sont actuellement en zone agricole Ah donc ils bénéficient déjà actuellement des dispositions prévues par cette modification. De par ce fait, très peu de bâtiments sont donc concernés par cette modification

Mme Fangeat

Mme Suzanne Fangeat (20, rue des gordes, Simandres) a été reçue par le commissaire enquêteur lors de la permanence du 13 mars 2019. Elle lui a ensuite adressé un courrier en date du 13 mars (reçu en mairie le 20 mars) dans lequel elle exprime sa requête concernant le PLU :

Elle est propriétaire de la parcelle ZI n°62 – lot A, située chemin de Franchison, lieu-dit « Grange Haute ». Deux de ses quatre enfants ayant pu faire construire sur ce terrain, elle souhaite que les deux autres puissent également en bénéficier.

Réponse de la collectivité :

La modification n'a pas pour objet le changement de zonage

Mme Audéoud

Mme Danielle Audéoud, née Fangeat (30 rue des gordes à Simandres) a adressé au commissaire enquêteur un courrier daté du 22 mars 2019, déposé dans la boîte à lettres de la mairie le 25 mars 2019 dans lequel elle exprime une demande :

Propriétaire de la parcelle ZI 21 d'une contenance de 50a 20ca lieu dit « Grange Haute » à Simandres – lot C, dont l'accès existant de six mètres de large se fait au niveau du chemin de Franchison, il lui semblerait opportun qu'elle soit classée en zone constructible à l'avenir.

Réponse de la collectivité :

La modification n'a pas pour objet le changement de zonage

Conclusion du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur indique qu'il :

« émet un avis favorable au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Simandres. »

mais sous la réserve suivante de préciser notamment dans le dossier de modification:

- Le domaine territorial : zones A et Ah.
- le champ d'application : aménagement et extension des bâtiments d'habitation existants, création d'annexes, de piscines, sans changement de destination
- les caractéristiques des possibilités d'aménagement et d'extension :
 - * emprise au sol minimum de l'habitation existante de 40 m²
 - * pourcentage maximum de surface de plancher de l'extension de 30% par rapport à l'habitation existante,
 - * limite de surface de plancher après travaux de 200 m²,
 - * limite de 40 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes,
- la distance maximale de 30 m. pour l'implantation des annexes et des piscines

Modifications apportées au dossier

Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et aux observations faites au cours de l'enquête publique, les modifications suivantes ont été apportées au dossier :

- Pour la limite d'emprise au sol, il est ajoutée une règle limitant la surface de l'extension autorisée à 30% maximum de la surface de plancher existante
- Il est indiqué que la distance de 30 mètres maximum de l'habitation pour les annexes s'appliquera aussi aux piscines.
- Il est pris en compte que la modification a bien pour objectif d'intégrer la possibilité ouverte par les lois ALUR, AAV et Macron d'autoriser l'extension dans toute la zone zone A et donc aussi en secteur Ah. Cette incohérence est corrigée dans le dossier d'approbation.

Ces éléments permettent de répondre aux réserves émises par le commissaire enquêteur.

Evolution du règlement des zones A

Zone A – Autoriser l'évolution des habitations non liées à l'activité agricole

Le caractère de la zone décrit ainsi la zone A :

« La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Cette zone comporte :

- **le secteur Ah** réservé au bâti dispersé
- **le secteur As** où les constructions sont interdites...

L'article 1 de la zone A indique par ailleurs :

« Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 du présent règlement. »

L'article 2 de la zone **A** (Agricole) interdit toute construction autre qu'agricole, en indiquant :

« En zone A sont autorisés :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation (...) »

Cette rédaction, très stricte était liée au fait que, en 2013, tous les bâtiments non liés à l'exploitation agricole et situés dans l'espace agricole avaient été classés en secteur **Ah**, secteur autorisant l'aménagement des bâtiments existants (non liés à l'exploitation agricole).

Or depuis 2013, l'activité agricole a évolué sur la commune et a connu, comme partout ailleurs, une réduction du nombre des sites (à l'échelle nationale leur nombre a été divisé par deux en 25 ans). Sont donc aujourd'hui classés en zone Agricole (hors du secteur **Ah**) des bâtiments qui n'ont plus de lien avec l'exploitation agricole et qui, même s'ils ont une fonction d'habitation, ne peuvent plus connaître aucune évolution que ce soit aménagement, extension ou annexe...

La loi ALUR du 24 mars 2014 a apporté des souplesses quant à ce qu'un PLU peut autoriser à l'intérieur des zones agricoles.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme indique désormais :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

En s'appuyant sur cette écriture nouvelle, il est proposé d'intégrer à l'article 2 de la zone **A** la possibilité d'autoriser l'adaptation et la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants ainsi que la création d'annexes à proximité d'un bâtiment d'habitation existant.

Pour la rédaction de ces possibilités, on s'appuiera sur ce qui est prévu dans le secteur **Ah**.

De plus on y ajoutera la possibilité d'extension en conservant la limite des 200 m² et en indiquant que l'extension ne dépassera pas en surface 30% de la surface de plancher

existante. La nouvelle rédaction fait donc évoluer à la fois le règlement de la zone **A** et du secteur **Ah**.

L'article 2 reprend les prescriptions liées aux constructions existantes du secteur **Ah**, la nouvelle rédaction sera :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone **A** sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation. On rappelle que le guide départemental « Protocole sur la construction en zone agricole » identifie trois types de constructions : les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (Stabulation, hangar de stockage, cuveau, ...), l'habitation de l'exploitant et la création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute constructions à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricoles est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique et ne pourra dépasser 150m² de surface de plancher. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admises sur justifications, sans toutefois excéder 100mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitants justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles d'usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Sont aussi autorisées :

- **l'aménagement* et l'extension des habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2 dans la limite de 200 m2 de surface de plancher après travaux. En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.**
- **les piscines liées à une habitation existante et à moins de 30 m de celle-ci.**
- **les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une habitation existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).**

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

Dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- l'aménagement* **et l'extension** des ~~constructions~~ **habitations** existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m2, avec ou sans changement de destination*,

dans la limite de 200 m² de surface de plancher **après travaux** pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement. **En cas d'extension, la surface de celle-ci ne peut dépasser 30% de la surface de plancher existante.**

- les piscines liées à une habitation existante **et à moins de 30 m de celle-ci.**
- les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une habitation existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Incidences du projet sur l'environnement

1° Les zones réglementaires et d'inventaires et biodiversité

La commune de Simandres n'est pas concernée par des ZNIEFF ou des sites Natura 2000.

2° Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement

L'évolution possible des bâtiments d'habitation existants en zone Agricole

La possibilité d'évolution des bâtiments d'habitation existante en zone agricole et qui ne sont plus liés à une exploitation agricole est limitée à l'aménagement, à l'extension et à des annexes limitées à 40 m² et ne pouvant être implantées à plus de 30 mètres de l'habitation. Elle ne changera donc que très peu la structure du tissu bâti dans les espaces naturels et agricoles.

L'incidence en terme de paysage reste donc ici très limitée.

S'agissant d'habitations existantes anciennement liées à une exploitation agricole l'incidence sur les réseaux est aussi fortement limitée dans la mesure où ces habitations étaient déjà desservies par le réseau d'eau potable, qu'elles avaient un système d'assainissement pour les eaux usées et qu'elles étaient desservies par le réseau électrique.

Quant à la gestion des eaux pluviales, l'article 4 du règlement de Simandres prévoit déjà :

*« Pour toute construction, installation ou travaux divers susceptibles d'imperméabiliser le sol, les eaux pluviales **devront obligatoirement être traitées sur la parcelle**. Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI. »*

L'assouplissement des règles pour l'évolution de bâtiments d'habitation déjà existants dans l'espace naturel et agricole de la commune ne change rien à la répartition de l'habitat, traditionnellement dispersé, sur le territoire de Simandres.

3° Conclusion

Le projet de modification du PLU qui porte essentiellement sur une évolution du règlement de la zone A afin de prendre en compte les évolutions de bâtiments existants dans l'espace agricole et n'ayant plus de fonctions agricoles, ne devrait donc pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.

Conclusion

La modification simplifiée proposée, conformément à l'article L.153-41 et suivant vise seulement à faire évoluer le règlement de la zone A.

Elle ne modifie donc pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou forestière

Elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

Elle est conduite dans le cadre de la procédure de modification dite de « droit commun » prévue par l'article L153-41.

Les pièces du présent dossier pour la modification N°2 du PLU de la commune de **Simandres** sont :

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU et rappelle le déroulement de la procédure.
- **2°/ Le règlement modifié** comprenant les corrections envisagées