



**Mairie de CASENEUVE
84750**

Modification simplifiée n° 1

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CASENEUVE**

Modification de disposition de l'article L 151-12
du Code de l'urbanisme, modifié par la loi « Macron »
assouplissement des conditions de construction en zone Agricole

Document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASENEUVE a été approuvé le 18 juillet 2011
et modifié une fois le 1er octobre 2015.

Préambule

Le PLU est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles zones urbaines) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent. Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries... Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles. Cet ensemble de règles traduit, à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

La commune de CASENEUVE est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme couvrant la totalité de son territoire. Le P.L.U. a été approuvé par le conseil municipal le 18 juillet 2011.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter. La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

I – Introduction

II - Motif de la modification

III – Modalité de la procédure

IV - Objet de la modification du PLU

V - Contenu de la modification du PLU

VI – ANNEXES :

- Délibération de mise en œuvre de la modification simplifiée
- Avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée

II – Introduction

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caseneuve est une procédure mineure et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces adaptations matérielles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial, mais participent d'une évolution normale du document approuvé.

Cette modification simplifiée n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation. Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification a pour effet de prendre en compte la modification de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi Alur du 24 mars 2015: *« 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 ».*

Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

II – Motif de la modification

La commune de Caseneuve est consciente que les documents d'urbanisme actuels protègent les terres agricoles, mais ils introduisent également, une inégalité de traitement entre les administrés.

En effet, contrairement à leurs voisins propriétaires en zone U ou N, les administrés propriétaires en zone Agricole n'ont pas la possibilité d'agrandir leur habitation ou de construire ne serait-ce qu'une piscine.

Sans porter atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages, mais pour rétablir une certaine équité entre les administrés et par la même éviter d'éventuelles fraudes que la commune de Caseneuve a décidé d'intégrer à son PLU, les nouvelles dispositions apportées par la Loi Macron ayant pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

III – Modalité de la procédure

La procédure de modification simplifiée est organisée par l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme. La simplification, par rapport à la procédure « normale » de modification, tient à ce que le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique mais fait l'objet d'une « mise à disposition » du public. Sont soumis le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis qui ont été formulés. À l'issue de cette mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. La modification devient exécutoire après publication de la délibération dans les conditions fixées par l'article R. 123-25 (affichage et publication au RAA) et ne sont soumises qu'à un avis simple de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette procédure de modification simplifiée ne peut être mise en œuvre que dans trois hypothèses :

1. soit pour rectifier une erreur matérielle (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) ;
2. soit pour l'instauration des majorations des possibilités de construire prévues par les articles L. 151-20 (zones urbaines), L. 151-28 (logements locatifs sociaux), L. 151-28, (constructions à performance énergétique) (ce qui n'est pas le cas en l'espèce) ;
3. soit lorsque la modification du PLU(i) porte sur le règlement/le document graphique/les OAP, sauf dans les cas suivants :
 - la modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - la modification a pour effet de diminuer les possibilités de construire ;
 - la modification a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Et sous réserve que l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la révision, applicable pour :

- soit de changer les orientations définies par le PADD
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En conclusion, la procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée pour autoriser en zone A du PLU, l'extension d'habitations existantes et la réalisation des constructions annexes notamment les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

IV - Objet de la modification du PLU

La Loi MACRON et la nouvelle rédaction de l'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit que les bâtiments d'habitations existants avant l'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes peuvent consister en une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant.

Le règlement doit préciser 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.

La commune de Caseneuve souhaite dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée introduire cette disposition dans le règlement de son PLU.

V - Contenu de la modification du PLU

Extrait du Plan Local d'Urbanisme

Extrait Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Version en vigueur		Version modifiée	
<p>Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.</p> <p>1- Sont autorisés dans la zone A nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole, le logement ne devra en aucun cas dépasser 160 m² de SHON. - les bâtiments techniques (hangars, remises, ...) - la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole sans dépasser techniques nécessaires à l'exploitation agricole., sans dépasser 160 m² de SHON. <p>.....</p> <p>Prescriptions particulières s'appliquant aux secteurs exposés au risque feu de forêt :</p> <p>Dans les secteurs Af1 et Af2, seuls peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, ni création de nouveau logement, des bâtiments existants d'une SHOB initiale d'au moins 80 m² à la date d'approbation du PLU révisé (2011), à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de porter la SHON au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous : 		<p>Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.</p> <p>1- Sont autorisés dans la zone A, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole, le logement ne devra en aucun cas dépasser 160 m² de SHON. - les bâtiments techniques (hangars, remises, ...) - la restauration et l'extension mesurées des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher minimale de 50 m², dans la limite de 40 % de la surface de plancher au maximum des extensions successives, sans pouvoir dépasser 200 m². - la restauration et l'extension des constructions techniques nécessaires à l'exploitation agricole. - la construction d'annexes, de garages, de piscines, d'abris de jardin ou d'animaux., pouvant aller jusqu'à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 80 m² (annexe existante + construction d'annexe) <p>.....</p> <p>Prescriptions particulières s'appliquant aux secteurs exposés au risque feu de forêt :</p> <p>Dans les secteurs Af1 et Af2, seuls peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination, ni création de nouveau logement, des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale d'au moins 80 m² à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de porter la surface de plancher au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous : 	
SHON initiale	Extension autorisée	Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de SHON	80 m ² à 120 m ²	40 % maxi 140 m ²
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de SHON	121 m ² à 199 m ²	40 % maxi 200 m ²
A partir de 201 m ²	+ 10% de SHON		

Extrait Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Version en vigueur	Version modifiée
Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront accolées au volume du bâtiment principal de façon à former un ensemble cohérent.	Les annexes pourront être accolées au volume du bâtiment principal ou être inscrites dans un rayon maximum de 15 m autour de l'habitation.

Extrait Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Version en vigueur	Version modifiée
Non réglementé	Les extensions ne devront pas dépasser 40 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 200 m ² (existante + extension). Jusqu'à 40 m ² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m ² (toutes annexes confondues y compris piscine).

Extrait Article A 10 – HAUTEUR MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Version en vigueur	Version modifiée
La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol naturel, excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage. Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments techniques à usage agricole.	La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol naturel, excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage. Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments techniques à usage agricole. L'extensions des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, ne pourra, mesurée à partir du sol naturel, excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage. La hauteur de constructions d'annexes, (de garages, de piscines, d'abris de jardin ou d'animaux..) ne pourra excéder 3.50 m à l'égout du toit

VI – ANNEXES :

- Délibération n° 2017-05 : Modification simplifiée du PLU
- Avis de mise à disposition



Mairie de CASENEUVE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2017-05

Séance 06/02/2017

Afférents Au Conseil	<u>NOMBRE de MEMBRES</u>	Qui ont pris part à la délibération
	En exercice	
Municipal 11	11	10

Date de la convocation
01/02/2017

Date d’Affichage
01/02/2017

L'an deux mille dix-sept et le six février, Le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Gilles RIPERT.

Présents : Brigitte BUSI, Joëlle MOLINARI, Frédéric BUSI, Gilles RIPERT, Laurence PONCHON, Rafale CARDONA, Christiane SIROT, Michèle PARDO, Jean Pierre SOALHAT, Guy GREGOIRE, Jean Marcel GUIGOU

Absente : Michèle PARDO

Objet : Modification simplifiée du PLU

Monsieur le Maire rappelle que le PLU communal a été approuvé par délibération du 18/07/2011, modifié par délibération du 01/10/2015.

Il explique au conseil municipal que les nouvelles dispositions apportées par la Loi Macron ont pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Monsieur le maire propose au conseil municipal d'apporter des adaptations au PLU communal.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**Après avoir entendu l'exposé du maire,
et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :**

1. d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions des articles L 153-45 et suivants.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera avant la mise à disposition du public notifié au Préfet et l'avis de la CDPENAF sera demandée.

Caseneuve, le 6 février 2017
Le Maire, Gilles RIPERT





Mairie de Caseneuve

84750

Tel : n° 04.90.75.20.01

AVIS DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE CASENEUVE

Vu le Code de l'Urbanisme, les articles L 153-45 et suivants ;
Projet de 1^e modification simplifiée ;

Monsieur le maire de CASENEUVE, informe qu'une mise à disposition du public relative au projet de première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de CASENEUVE sera ouverte du

lundi 15 mai 2017 au jeudi 15 juin 2017 inclus.

Ce projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Caseneuve porte sur l'assouplissement des conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme

Le dossier de projet de modification simplifiée du PLU et l'exposé de ses motifs (consultables sur les sites Internet de la commune – www.caseneuve.fr) seront mis à disposition du public comme suit :

Mairie de CASENEUVE
Route de St Martin
84750 CAENEUVE

les lundis, mardis et jeudis de 13 h 30 à 16 h 30

Des registres permettant au public de consigner ses observations seront ouverts.



Gilles RIPERT
Le maire