

# **COMMUNE DE VILLAUTOU**

## **DEPARTEMENT DE L'AUDE**

### **MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE**

## Sommaire

✓ NOTICE EXPLICATIVE .....	3
1.1. LA MODIFICATION DANS LE REGLEMENT ECRIT DES DISPOSITIONS DANS LES ZONES A ET N .....	4
<i>Modification des dispositions applicables à la zone agricole</i> .....	4
<i>Modification des dispositions applicables à la zone naturelle</i> .....	7
1.2. CREATION D'UN STECAL .....	8

# ✓ NOTICE EXPLICATIVE

---

La commune de Villautou dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 mars 2014.

Afin d'intégrer les dispositions de la loi ALUR concernant les zones agricoles et naturelles, des adaptations réglementaires doivent être effectuées. Un STECAL sera également créé au Nord de la commune afin de pouvoir réaliser un hangar à vocation artisanale.

Cette révision allégée concerne :

- La création d'un STECAL dans une zone agricole, afin d'autoriser l'implantation d'un hangar à vocation artisanale.
- La suppression des zones AH et la modification dans le règlement écrit des dispositions concernant les extensions et les annexes dans les zones A et N afin d'intégrer les dispositions de la loi ALUR dans le PLU.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas 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 ;
- 4° N'ouvrent pas 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.

Conformément à l'article L.153-41 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 ces modifications :

- 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

## **1.1. LA MODIFICATION DANS LE REGLEMENT ECRIT DES DISPOSITIONS DANS LES ZONES A ET N**

Afin de prendre en considération les dispositions de la loi ALUR, la réglementation des extensions et des annexes est modifiée dans les zones agricoles et naturelles. Cette évolution va permettre aux constructions à usage d'habitation présentes en zone agricole et naturelle de faire évoluer leur constructions en permettant la création d'extensions et d'annexes sous conditions.

A noter que puisque les règles en zone agricoles sont assouplie afin de permettre l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation, les zones Ah qui avaient été créés lors de la dernière révision du PLU sont supprimées puisqu'elles avaient la même réglementation que celle mise en place sur la totalité de la zone agricole.

### **MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Avant

Après

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant ou de ses salariés, implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation et qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation
- la création des constructions à usage agricole existantes ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitat environnants et les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse à leur environnement ;
- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage agricole (notamment les habitations des agriculteurs) ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitats environnants ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sans changement de destination et sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que l'activité agricole nécessite une présence permanente et rapprochée de l'exploitant ou de ses salariés, implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation et qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation
- La création des constructions à usage agricole existantes ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitat environnants et les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse à leur environnement ;
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage agricole (notamment les habitations des agriculteurs) ne doivent pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitats environnants ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sans changement de destination et sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les affouillements et exhaussements du sol à condition doivent être liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs Ap uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs Ah uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</li> <li>- L'aménagement et la restauration des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;</li> <li>- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'habitat, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante ;</li> <li>- les annexes à condition d'être à proximité de la maison d'habitation ;</li> <li>- le changement de destination</li> <li>- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition doivent être liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</li> <li>- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- Les annexes (hors piscine) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.</li> <li>- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs Ap uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p><u>Dans les secteurs At uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.</li> <li>- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.</li> </ul>
<p><b><u>ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL</u></b></p>	
<p>Non réglementée.</p>	<p><u>Dans la zone A :</u></p>

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes (hors piscine) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.
- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur At :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

**MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

Avant

Après

**ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières et agricole à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Dans la zone N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières et agricole à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes (hors piscine) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.
- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

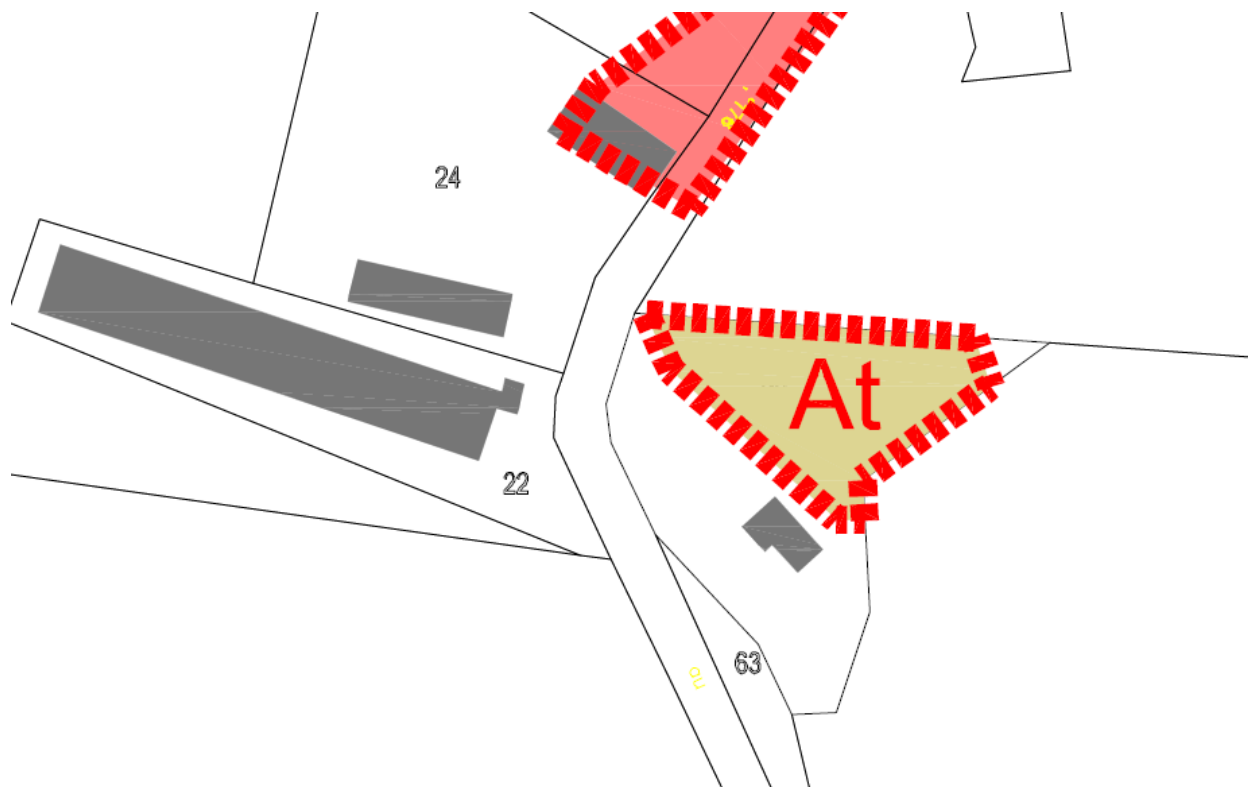
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes (hors piscine) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.
- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 1.2. CREATION D'UN STECAL

La modification du PLU a pour objectif de créer un Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dans une zone agricole du PLU afin de permettre la réalisation d'un hangar lié à une activité artisanale. Cette zone At, d'une superficie de 1754 m<sup>2</sup> est donc créée, en continuité de la construction à usage d'habitation existante.

La création d'une zone At est essentielle pour le développement de l'activité à usage artisanal du propriétaire du terrain. En effet, ce bâtiment servira de stockage de matériel dans le cadre de sa profession. La construction de ce bâtiment est importante pour le propriétaire puisque aujourd'hui il n'a plus d'endroit pour stocker son matériel et donc mener à bien le développement de son activité professionnelle.

La commune de Villautou souhaite favoriser l'implantation des activités artisanales sur le territoire.



Le terrain est aujourd'hui composé d'une construction à usage d'habitation. Celle-ci était délimitée par une zone Ah, qui ne prenait pas toute l'emprise de la parcelle. Ainsi, le futur emplacement de la construction à vocation artisanale était zoné en A, agricole. Ce zonage ne permettait pas de construire le bâtiment souhaité.



Ci-dessous se trouve des photos du terrain qui accueillera la nouvelle construction. Aujourd'hui, ce terrain est non utilisé par les propriétaires de la parcelle et laissé en espace de jardin.



L'aspect extérieur du nouveau bâtiment sera en cohérence avec les constructions existantes. Lors de l'aménagement du bâtiment, les arbres et les haies en limite de parcelle seront conservés afin de limiter l'impact paysager. Le bâtiment sera limité à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et la hauteur sera de 6 mètres maximum au faitage.

#### **Règlement du secteur At :**

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs At uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur At :

Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur At :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres au faitage.