

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1



► P.L.U. approuvé le 9 décembre 2008

Approbation du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal n°.....
En date du,
approuvant le projet de modification simplifiée
n°1 du P.L.U. de la commune de Monthault,
Le Maire,

Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION.....	2
1- Historique.....	3
2- Objet de la modification simplifiée.....	4
3- Modifications apportées et justifications.....	5
3.1- Au règlement littéral.....	5
3.2- Modification apportée au plan de zonage.....	16
4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :	19

1- NOTICE DE PRESENTATION

1- Historique

Le plan local d'urbanisme de la commune de Monthault a été approuvé le 9 décembre 2008. Depuis, ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure d'adaptation.

La commune souhaite engager une procédure de modification simplifiée car, à l'usage, le règlement littéral montre quelques points manquants ou incohérents :

- des prescriptions du règlement littéral du plan local d'urbanisme constituent des éléments bloquants pour la mise en œuvre de projets d'évolution de constructions situées en secteur naturel Na, notamment la réalisation de constructions annexes alors que cela est admis au code de l'urbanisme ;
- il a été fait application du règlement de voirie départementale, qui s'avère être peu justifié localement et bloquant pour l'évolution des constructions existantes ;
- pour tous les types de zones, les articles relatifs à l'implantation des constructions (articles 6 et 7), doit être adaptés, notamment pour faciliter la densification du tissu bâti en zone urbaine et à urbaniser ;
- enfin, en zone agricole il sera ajouté un alinéa visant à permettre l'installation de CUMA, afin d'intégrer une évolution législative relative à l'installation de CUMA en zone agricole.

La présente procédure a pour objet d'adapter le règlement littéral, le règlement graphique et le document orientation d'aménagement.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Monthault affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U. de Monthault) :

- 1- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants au sein de l'agglomération**
En permettant l'accueil de deux à trois constructions neuves par an,
En densifiant l'agglomération grâce au développement du réseau viaire,
En améliorant le cadre de vie sur l'agglomération,
- 2- Utiliser les outils qu'offre le PLU pour protéger les éléments majeurs du patrimoine naturel et bâti**
En protégeant les haie bocagère d'intérêt
En protégeant la ressource en eau
En préservant les éléments identitaires du patrimoine bâti
- 3- Faciliter le maintien et le développement des activités économiques en place et à venir**
En assurant des conditions favorables à la pérennité de l'exploitation agricole,
En favorisant le maintien et le développement des commerces de proximité,
En offrant la possibilité aux entreprises artisanales « locales » de s'installer sur le territoire communal.

Ainsi, le présent dossier de modification simplifiée a été élaboré en veillant au respect des objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.

De plus, la procédure de modification simplifiée est utilisée car le projet de modification envisagé ne correspond pas aux objets nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de modification, dite « de droit commun » soumise à enquête publique. En effet, la procédure de modification de droit commun est utilisée si elle a pour effet (extrait de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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. »

Ce qui n'est pas le cas dans le cadre de la présente procédure. Ainsi le projet d'adaptation règlementaire du PLU de Monthault peut faire l'objet **d'une procédure de modification simplifiée**. En effet, l'article L.153-45 du même code précise « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, (...), la modification peut, à l'initiative (...) du maire, **être effectuée selon une procédure simplifiée.** »

2- Objet de la modification simplifiée

La présente modification est destinée à adapter de façon mineure le règlement littéral, le règlement graphique et les orientations d'aménagement, dans le but de faciliter la mise en œuvre de projet de rénovation, extension et construction de nouveaux logements, dans le respect de l'esprit du PLU initial.

En effet, au PADD du PLU applicable, il était prévu la production de trois logements par an, en constructions neuves ou en valorisation du patrimoine bâti existant. Depuis l'approbation du PLU, un lotissement a été réalisé et des personnes souhaiteraient construire des logements, au sein du bourg, mais sans la contrainte de réaliser au préalable un permis d'aménager. En effet, certains secteurs ouverts à l'urbanisation présentent des surfaces assez réduites qui pourraient être aménagés sans réalisation d'espace commun.

En espaces rural, des projets de changement de destination et de rénovation de constructions traditionnelles sont freinés par des règles qui « découragent » les porteurs de projet.

De plus, depuis la mise en application du PLU de Monthault, le code de l'urbanisme a été amendé dans le but de permettre l'installation de CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole), un mise à jour du règlement littéral est donc effectuée en zone agricole.

En clair, les adaptations apportées au PLU de Monthault sont les suivantes :

- Au règlement littéral, les modification vise à :
 - Permettre la réalisation de constructions annexes en zone rurale et autoriser l'installation de CUMA,
 - Assouplir les règles d'implantation des constructions en zone urbaine.
- Aux règlements littéral et graphique, il est effectué une mise à jour des références au code de l'urbanisme ;
- La suppression des marges de recul inconstructibles, bloquant l'évolution de constructions existantes.

3- Modifications apportées et justifications

3.1- Au règlement littéral

3.1.1- Les dispositions générales du règlement

Le détail des mises à jour des références au code de l'urbanisme n'est pas développé ici, seules les modifications apportées sont présentées. Ainsi le détail est identifié en rouge au règlement modifié joint à la présente notice.

Règlement initial (extrait)			
9 – MARGES DE REcul			
Les plans comportent des bandes grisées imposant un recul le long des voies routières départementales pour les constructions à usage d'habitation.			
Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.			
Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir, en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.			
Pour les autres constructions, le recul imposé est le suivant (application du règlement de voirie départementale) :			
Axe	Classement	Marge de recul Usage habitation Hors agglomération	Marge de recul Autre usage Hors agglomération
RD 108	5	25 mètres	25 mètres
RD 109	4	35 mètres	25 mètres
Pour les constructions à usage agricole, des implantations différentes pourront être admises, dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front bâti existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.			
Règlement modifié			
Article supprimé			
Justifications			
Pour information, le règlement de voirie départementale est un document local qui établit précisément les modalités de coordinations administratives et techniques relatives à l'occupation temporaire du domaine public et à l'exécution des travaux de voirie, notamment sur les réseaux routiers au niveau départemental. C'est son report sur le plan du zonage d'un PLU, qui lui confère une valeur règlementaire à respecter à la lettre.			
La commune n'a pas l'obligation « légale » de reporter le règlement départemental de voirie sur son plan de zonage.			
Le PLU de Monthault prévoit que les constructions sont admises sous conditions dans les zones A (agricole) et N (naturelle). Ainsi, les conditions énumérées étant claires, les marges de recul inconstructible n'ont pas lieu d'être, voire elles sont contreproductives : éclatement d'un siège d'exploitation agricole pour permettre l'implantation d'une nouvelle stabulation, logements vacants car pas de possibilité d'extension et d'amélioration du logements initial...			
L'article est donc supprimé des dispositions générales du règlement littéral.			

Règlement initial (extrait)**14- DEFINITIONS****COEFFICIENTS**

Emprise au sol : Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain de l'ensemble des bâtiments existants et projetés.

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Règlement modifié**13- DEFINITIONS****COEFFICIENTS**

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Justifications

Depuis le 1^{er} mars 2012, les notions de SHON et de SHOB ont été supprimée au profit de la notion d'emprise au sol.

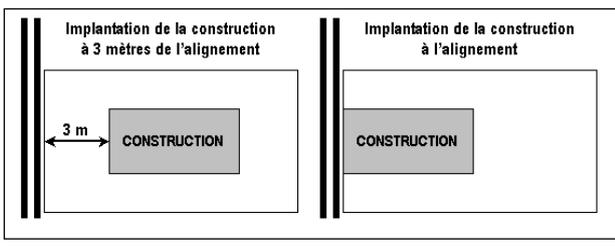
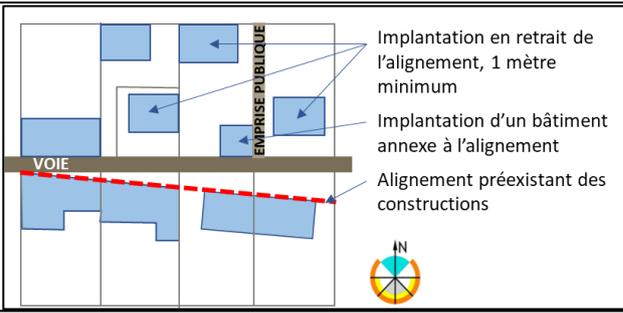
Les deux notions SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont donc supprimées du règlement et la définition de la notion d'emprise au sol est réécrite et correspond à la définition du Lexique National de l'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

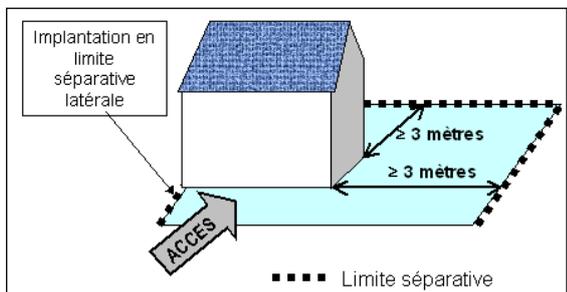
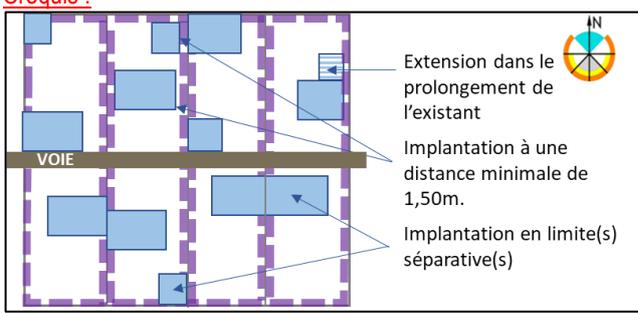
3.1.2- La zone urbaine centrale UC

Voici les adaptations apportées au règlement de la zone UC, urbaine centrale. Cette même correction est apportée en **zone UE (urbaine extension) et 1AUE (à urbaniser)**, mais n'est pas redétaillée dans la présente notice :

Règlement initial	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u></p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire possède une servitude de passage suffisante.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).</p>	<p><u>ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u></p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire possède une servitude de passage suffisante.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).</p>
Justifications	
<p>La notion de « partie finale » est supprimée car il est possible de réaliser des aménagements divers et variés qui ne font pas obstacle aux manœuvres des véhicules, sans que ces aménagements soient réalisés en partie finale et sous la forme de placette de retournement.</p>	

Règlement initial	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies, - soit à l'alignement de fait, - soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. <p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, - pour les installations techniques, - dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p>	<p><u>ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement, - Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement. - Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. <p><u>Croquis :</u></p>

<u>Croquis :</u>	
	
Justifications	
<p>Afin de répondre à la forme d'implantation traditionnelle des constructions observées sur la commune de Monthault, la règle d'implantation des constructions fait l'objet d'une adaptation.</p> <p>Cette nouvelle formulation, qui respecte la règle initial dans l'esprit, laisse plus de latitude pour l'organisation de l'implantation des constructions sur l'unité foncière. Elle permet aussi la mise en œuvre de projet de densification du bourg.</p> <p>Enfin, cette règle intègre une notion relative à la préservation des haies identifiées au plan de zonage.</p> <p>Cette règle d'implantation des constructions est reportée sur toutes les zones susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles : urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle. En effet, les mêmes caractéristiques d'implantation des constructions sont observables au sein du bourg et des hameaux.</p>	

Règlement initial	Règlement modifié
<p>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative, - soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. <p>Des implantations différentes pourront être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, - pour les installations techniques. <p style="text-align: center;"><u>Croquis :</u></p> 	<p>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), - soit à une distance minimale de 1,50 mètres. <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p><u>Croquis :</u></p> 
Justifications	
<p>Afin de répondre à la forme d'implantation traditionnelle des constructions observées sur la commune de Monthault, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives fait aussi l'objet d'une adaptation, pour les raisons évoquées ci-avant.</p> <p>Cette règle d'implantation des constructions est reportée sur toutes les zones susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles : urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle.</p>	

Règlement initial - Extrait	Règlement modifié
<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1) Pour les constructions neuves</p> <p>Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.</p> <p><u>Volumétrie générale :</u></p> <p>Les toitures devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.</p> <p>Une pente unique pourra être admise pour les constructions en appentis ou en annexe.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés.</p> <p><u>Ouvrages en saillie :</u></p> <p>Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.</p>	<p>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1) Pour les constructions neuves</p> <p>Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.</p> <p>Volumétrie générale :</p> <p>Les toitures devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.</p> <p>Une pente unique pourra être admise pour les constructions en appentis ou en annexe.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés.</p> <p><u>Ouvrages en saillie :</u></p> <p>Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.</p> <p><u>Matériaux apparents et couleurs :</u></p> <p>Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.</p>
Justifications	
<p>Le cœur de bourg de Monthault présente un front bâti continu. Ainsi, laisser plus de liberté sur les volumes de toitures en deuxième rang de construction n'entâchera pas le caractère identitaire de la traversée de bourg. De plus, la topographie favorable et la trame bocagère identifiée au plan de zonage sur le pourtour de l'agglomération assureront la bonne intégration paysagère des constructions neuves à venir.</p>	

3.1.3- La zone à urbaniser 1AUE

En plus des articles 6 et 7 modifiés (présentés au paragraphe 3.1.2), voici les adaptations apportées au règlement de la zone 1AUE :

Règlement initial	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES</u></p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire possède une servitude de passage suffisante.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>Les accès directs des constructions sur les voies communales n° 1 et 3 et sur la RD 108 sont interdits.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).</p> <p>→ Pour la desserte en voirie des zones 1AUE (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.</p>	<p><u>ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES</u></p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire possède une servitude de passage suffisante.</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies en impasse à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>Les accès directs des constructions sur les voies communales n° 1 et 3 et sur la RD 108 sont interdits.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).</p> <p>→ Pour la desserte en voirie des zones 1AUE (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.</p>
Justifications	
<p>La notion de « partie finale » est supprimée car il est possible de réaliser des aménagements divers et variés qui ne font pas obstacle aux manœuvres des véhicules, sans que ces aménagements soient réalisés en partie finale et sous la forme de placette de retournement.</p>	

3.1.4- La zone agricole A

En plus des articles 6 et 7 modifiés (présentés au paragraphe 3.1.2), voici les adaptations apportées au règlement de la zone A :

Règlement initial	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (article L311-1 du Code Rural)¹, - aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole. <p>Ces constructions à usage d'habitation devront également se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.</p> <p>Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément, sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30m², attenant à un bâtiment d'exploitation.</p> <p>Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.</p> <p>Les travaux d'extension et de restauration des constructions agricoles existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un tiers,</p> <p>Les travaux d'extension et de restauration des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation,</p> <p>Les travaux de changement de destination des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être située à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole.</p>	<p><u>ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (article L311-1 du Code Rural)², - aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, - est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole. <p>Ces constructions à usage d'habitation devront également se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.</p> <p>Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément, sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30m², attenant à un bâtiment d'exploitation.</p> <p>Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.</p> <p>Les travaux d'extension et de restauration des constructions agricoles existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un tiers,</p> <p>Les travaux d'extension limitée et de restauration des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation,</p> <p>Les travaux de changement de destination des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être située à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole.</p> <p>La constructions de bâtiments annexes aux habitations.</p>

¹ sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

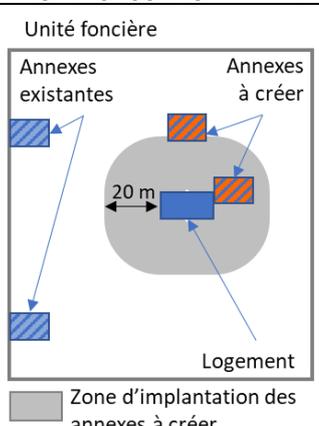
² sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

<p>Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.</p>	<p>Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.</p> <p>Les constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>
--	--

Justifications

Les aliénas ajoutés correspondent à une mise à jour règlementaire, puisque cela est prévu au code de l'urbanisme modifié en 2015 :

- Il vise à permettre l'installation de CUMA, une activité sociétaire directement en lien avec l'activité économique agricole et qui a toute sa place en zone agricole. L'installation de ce type d'activités en zone d'activités artisanales ou industrielles pourrait même s'avérer être une gêne (déplacement régulier d'engins agricoles d'envergure).
- L'article L.151-12 du code de l'urbanisme prévoit : « 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. » Cela n'était pas possible avec le règlement du PLU initial qui s'avérait être plus contraignant que le code. Ainsi, les habitations situées en zone agricole peuvent maintenant réaliser des constructions annexes à leur habitation, « mais de façon limitée. »

Règlement initial	Règlement modifié
<p>ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement :</p> 

Justifications

Il est proposé de réglementer l'article 8, qui ne l'était pas initialement, car en autorisant la construction de bâtiments annexes par le biais de la présente procédure, il est aussi nécessaire d'assurer la limitation de la consommation d'espace.

La règle édictée vise à limiter l'étalement des constructions sur les unités foncières et à constituer des îlots de constructions groupées, à l'image des villages traditionnels.

Règlement initial	Règlement modifié
<p>ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>

Non règlementé	<p>Habitations : L'extension est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes³ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale +20 m² dans la limite maximale de 60 m².</p> <p>Annexes⁴ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².</p>
Justifications	
<p>Toujours dans l'objectifs de permettre l'extension limitée des habitations existantes et d'encadrer l'emprise au sol des annexes, il est proposé de règlementer cet article.</p> <p>Concernant l'emprise au sol des annexes, elles n'étaient initialement pas autorisées. Un alinéa est donc ajouté pour encadrer l'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes qui pourraient être réalisées (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc.). Ainsi, ces annexes auront des dimensions réduites et inférieures à l'emprise au sol de la construction principales.</p>	

³ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⁴ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

3.1.4- La zone Naturelle d'habitations Na

Comme présenté en zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des constructions (article 6 et 7) sont adaptés.

Règlement initial	Règlement modifié
<p><u>ARTICLE NA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,</p> <p>L'extension des bâtiments à caractère artisanal existants,</p> <p>Le changement de destination des constructions existantes dans le but de créer un bâtiment artisanal,</p> <p>La restauration et le changement de destination des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles,</p> <p>L'extension des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité générant des périmètres.</p> <p>Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole en activité, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres d'un tiers.</p>	<p><u>ARTICLE NA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie,</p> <p>L'extension des bâtiments à caractère artisanal existants,</p> <p>Le changement de destination des constructions existantes dans le but de créer un bâtiment artisanal,</p> <p>La restauration et le changement de destination des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations agricoles,</p> <p>L'extension des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et de ne pas réduire les inter-distances égales ou inférieures à 100 mètres avec les bâtiments ou installations agricoles en activité générant des périmètres.</p> <p>Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole en activité, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres d'un tiers.</p> <p>La constructions de bâtiments annexes aux habitations.</p>

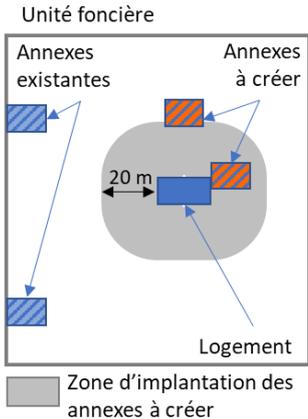
Justifications

Un alinéa est ajouté dans le but de répondre à la demande de porteurs de projet et correspond à une mise à jour réglementaire, puisque cela est prévu au code de l'urbanisme modifié en 2015, dont voici un extrait :

(article L.151-12 du code de l'urbanisme) « 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. »

Mais en complément de cet ajout, il est nécessaire de préciser les emprises aux sols des constructions ainsi que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. L'ajout de cet alinéa génère donc une modification des articles 8 et 9 du règlement du PLU initial.

Règlement initial	Règlement modifié
-------------------	-------------------

<p>ARTICLE NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement :</p>  <p>Unité foncière</p> <p>Annexes existantes</p> <p>Annexes à créer</p> <p>20 m</p> <p>Logement</p> <p>Zone d'implantation des annexes à créer</p>
Justifications	
<p>Comme en zone agricole, il est proposé de réglementer l'article 8, qui ne l'était pas initialement, car en autorisant la construction de bâtiments annexes par le biais de la présente procédure, il est aussi nécessaire d'assurer la limitation de la consommation d'espace.</p> <p>La règle édictée vise à limiter l'étalement des constructions sur les unités foncières et à constituer des îlots de constructions groupées, à l'image des villages traditionnels.</p>	

Règlement initial	Règlement modifié
<p>ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N. de la construction existante à la date de l'approbation du P.L.U..</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 60 m² ; l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 60 m² ; l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 m².</p>	<p>ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Habitations : L'extension est mesurée, par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes⁵ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale +20 m² dans la limite maximale de 60 m².</p> <p>Annexes⁶ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².</p>
Justifications	
<p>La règle initiale relative à l'extension des constructions à usage d'habitation faisait référence à la notion de SHON. Cette notion n'existant plus au code de l'urbanisme, elle est remplacée par la mention « emprise au sol ». De plus, certains logements occupés présentent des surfaces réduites. En fonction des projets d'amélioration de ces logements (sanitaires, chambre de plein pied pour le maintien des personnes âgées à leur domicile), il paraissait opportun de préciser la règle en proposant une surface minimale de +30% à laquelle s'ajoute 20 m².</p> <p>A contrario, dans le cas de longère transformée en logement, la possibilité de 30% dans la limite de 60m², paraît être une façon de traiter équitablement les projets selon que l'on soit dans le cas d'une emprise au sol initiale importante ou très modérée.</p>	

⁵ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⁶ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Concernant les bâtiments annexes, plutôt que d'ajouter les surfaces en fonction des notions : annexes 60m², abris pour animaux à 60 m² et abris de jardins 8m², soit un total de 128 m², voire plus si plusieurs permis sont déposés ; il est proposé une « enveloppe globale » de 100 m², identique à la zone agricole. L'implantation des annexes à l'habitation étant encadrée d'un point de vue spatiale, les porteurs de projet pourront organiser l'implantation des constructions comme ils l'entendent, mais dans la limite des périmètres énoncés à l'article 8.

3.2- Modification apportée au plan de zonage

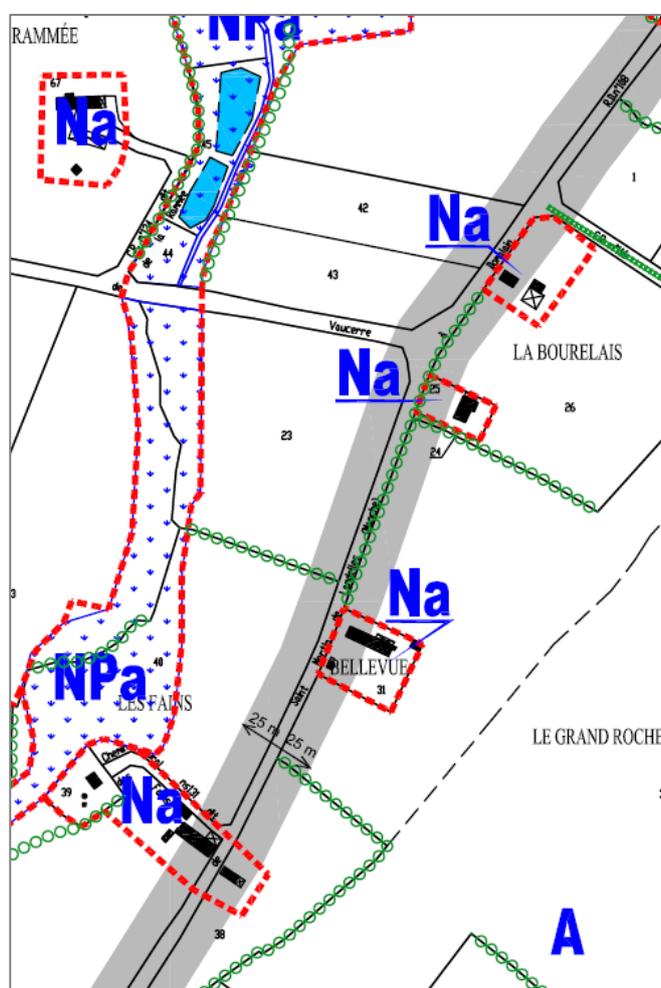
Objet de la modification apportée au plan de zonage

Le règlement de la voirie départementale d'Ille-et-Vilaine a été reporté au plan de zonage du PLU de Monthault dans sa version de 2008. Il s'avère que les zones de hameaux, identifiées en zone NA au plan de zonage, n'ont pas été exclues de ces marges de recul inconstructible (bande grisée sur l'extrait de plan).

A ce jour, ces constructions pourraient faire l'objet de projet d'extension, mais pour les constructions comprises dans les marges de recul inconstructible, sur les routes départementales n°108 et 109, cette opération est rendue impossible. De plus, seules cinq secteurs Na sont concernés. Ainsi, cela met en évidence une iniquité de traitement des propriétaires puisque sur l'ensemble du territoire communal, les zones Na ont plus de droit à construire et de possibilité de valorisation des biens que sur ces cinq secteurs Na.

Pour information, le règlement de voirie départementale est un document local qui établit précisément les modalités de coordinations administratives et techniques relatives à l'occupation temporaire du domaine public et à l'exécution des travaux de voirie, notamment sur les réseaux routiers au niveau départemental. C'est son report sur le plan du zonage d'un PLU, qui lui confère une valeur réglementaire à respecter à la lettre.

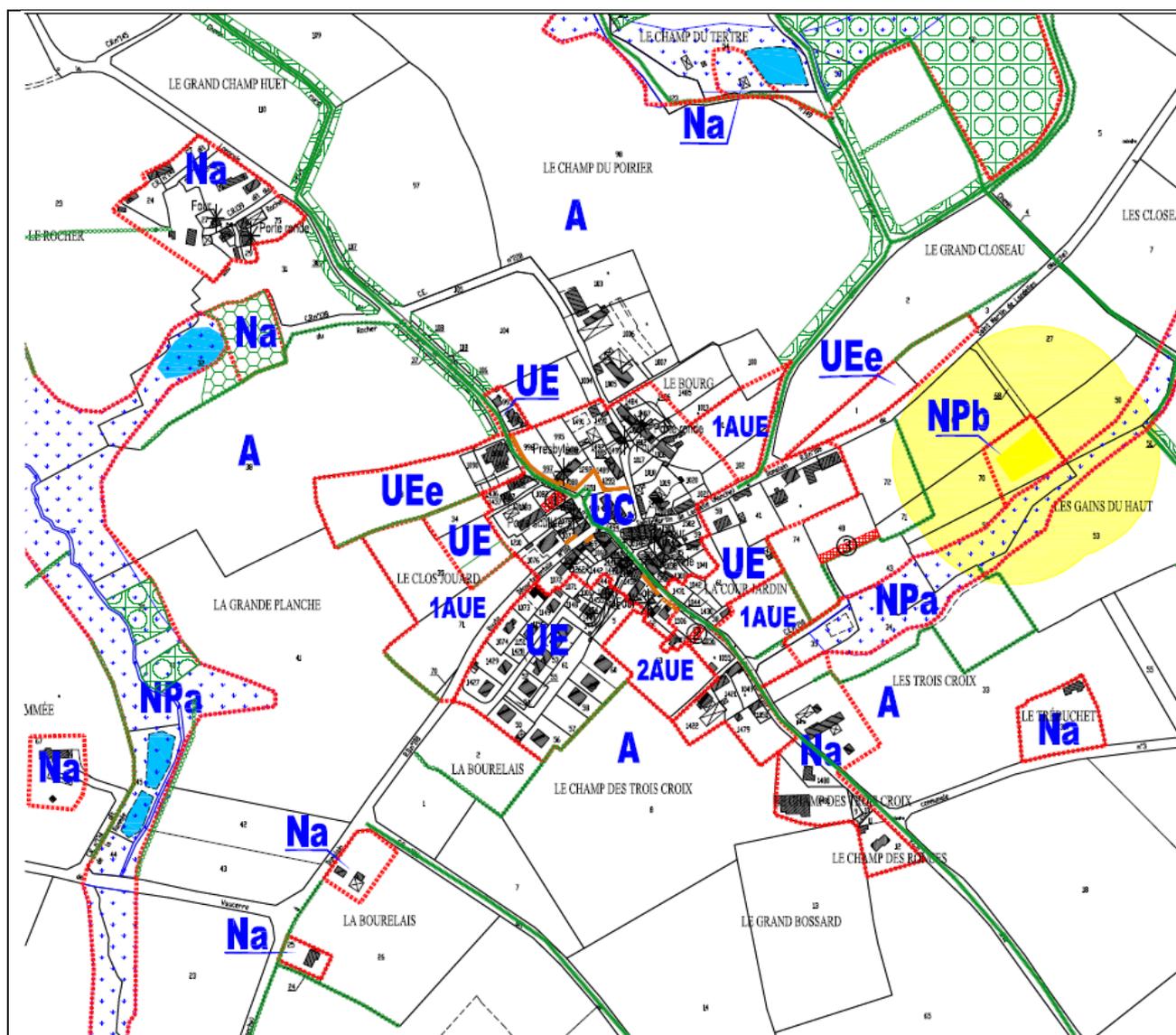
La commune n'a donc pas l'obligation « légale » de reporter le règlement départemental de voirie sur son plan de zonage.



Extrait du plan de zonage du PLU initial

Le PLU de Monthault prévoit que les constructions sont admises sous conditions dans les zones A (agricole) et N (naturelle).

Ainsi, les conditions énumérées étant claires, les marges de recul inconstructible n'ont pas lieu d'être, voire elles sont contreproductives : éclatement d'un siège d'exploitation agricole pour permettre l'implantation d'une nouvelle stabulation, logements vacants car pas de possibilité d'extension et d'amélioration du logements initial...



Justifications

Traditionnellement, les constructions des villages étaient groupées et implantées à l'alignement des voies et chemin d'accès.

L'extrait de plan du PLU, montre l'incohérence entre la marge de recul inconstructible et l'implantation de bâtiments d'activité agricole et des logements existants, avec des constructions en partie implantée en zone inconstructible par exemple. Ainsi, au sein d'un même groupement de constructions, l'un peut faire évoluer son logement par extension, l'autre est compris dans la marge de recul et n'a que peu voire pas de possibilité.

Il est difficile pour la commune de justifier, alors que le contexte environnemental est identique, que les extensions des constructions existantes soient admises pour l'un et non autorisée, à seulement quelques mètres..

Ainsi, afin de permettre l'évolution du patrimoine bâti existant et d'assurer une équité de traitement entre les habitations existantes, il est proposé de supprimer les marges de recul inconstructible en zone naturelle N.

De plus, pour faciliter les évolutions de l'activité économique agricole, limiter la consommation des terres exploitables et faciliter le regroupement des bâtiments d'activité agricole, la marge de recul est aussi supprimée en zone Agricole.

4- Impact envisagé de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :

L'application du projet de modification simplifiée du PLU de Monthault **n'aura pas d'impact particulier sur l'environnement en comparaison à la formulation initiale du règlement (littéral et graphique)**. En effet, le présent projet de modification simplifiée du PLU :

- Ne donne pas de surfaces constructibles supplémentaires en zone naturelle et agricole. En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, plus souple, facilite la mise en œuvre de projet de densification ;
- Ne génère pas d'impact notable sur l'environnement : les haies et les zones humides identifiées au plan de zonage demeurent et n'ont fait l'objet d'aucune adaptation que ce soit au règlement littéral ou graphique.
- Ne génère pas d'impact sur l'activité agricole : le projet a pour objet la possibilité d'implanter des constructions annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 15 mètres comptés depuis la limite extérieure de la construction principale. Cette possibilité est donc limitée et encadrée. Le projet a aussi pour but de faciliter le fonctionnement et l'installation des CUMA, un alinéa est d'ailleurs ajouté en ce sens au règlement de la zone agricole A.
- Assure la préservation du patrimoine bâti existant : en effet, la suppression des marges de recule inconstructible en zone NA favorisera la rénovation et l'amélioration des logements existants ainsi que la qualité du patrimoine bâti traditionnel.

La commune a donc fait le choix de ne pas saisir l'Autorité Environnementale dans le cadre de la présente procédure. Il paraît opportun de préciser que le présent projet fait toutefois l'objet d'une notification aux personnes publiques associées suivantes, qui auront un délai de un mois pour communiquer leurs remarques à la commune :

- Au Préfet,
- Aux Présidents des Conseils Régional et Départemental,
- Au Scot du Pays de Fougères,
- A Fougères Agglomération,
- Aux communes voisines,
- Aux Présidents des Chambres de commerce et d'industrie, des Métiers et de la Chambre d'agriculture.
- A la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF.

Dossier réalisé par :

SARL NEOTEC URBA

20, Rue des Feuteries
B.P.80149 -35300 FOUGERES
09 83 95 47 67
contact@urba.pro