

COMMUNE DE SARRECAVE



# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Maîtrise d'œuvre**

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

05.61.99.82.08  
06.82.05.00.64  
*vzerbib1@gmail.com*

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**Notifiée le :**

**Approuvée le :**

**Exécutoire le :**

NOTICE EXPLICATIVE

**1**



## PROCEDURE DE MODIFICATIONSIMPLIFIEE

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire si le projet de modification du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- 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.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Dans ce cas, la modification fait l'objet d'une mise à disposition du public du dossier pendant un mois avant approbation.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCOT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

## **OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

La commune de SARRECAVE dispose d'un PLU approuvé le 25 septembre 2017 par la communauté de communes.

La modification N°1 a été prescrite par arrêté du Président le 15 juillet 2019.

L'objet de cette modification est de :

- Modifier certains articles du règlement, notamment les articles 8, 9 et 10 en ce qui concerne les extensions et les annexes des constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles ;
- Repérer au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme des bâtiments situés en zone agricole pour leur permettre les changements de destination ;
- Supprimer l'indication d'un périmètre de réciprocité autour d'anciens bâtiments agricoles ;
- Supprimer le cercle du chiffre « 8 », erreur matérielle au lieu-dit Escalaous ;

L'évolution du PLU concerne donc le règlement écrit et graphique. Les évolutions souhaitées ne relèvent d'aucun des cas motivant une révision ou une modification de droit commun, le recours à la procédure de modification simplifiée est donc légitime.

## MODIFICATIONS SIMPLIFIEES DES PIECES DU PLU

La modification simplifiée du PLU de Sarrecave est nécessitée :

- Par l'obligation de prendre en compte les exigences de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR du 24 mars 2014) concernant la suppression des articles 5 et 14 dans les règlements de PLU ;
- Par l'obligation de respecter les nouvelles lois régissant notamment les évolutions des constructions en zones agricole et naturelle : loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (13 octobre 2014) pour les extensions et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron du 6 août 2015) pour les annexes ;
- Par la volonté d'uniformiser les règles pour l'ensemble des constructions sur la commune et, à terme, sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

### 1. Règlement écrit

#### Toutes zones :

- La loi ALUR a supprimé les articles concernant la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol. En conséquence, la modification rappelle la suppression des articles 5 et 14 dans toutes les zones.
- La codification du code de l'urbanisme a changé, les articles évoqués dans le règlement ont été mis à jour.

#### Zones A et N :

L'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) stipule que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, 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.

Par ailleurs, le règlement doit préciser la zone d'implantation (article 8), les conditions de hauteur (article 10), d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (article 9) permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

#### Règlement écrit avant Modification (extrait)

#### Toutes zones, Articles 2 Superficie minimale des terrains constructibles

---

Sans objet

#### Toutes zones, Articles 14 Coefficient d'occupation des sols

---

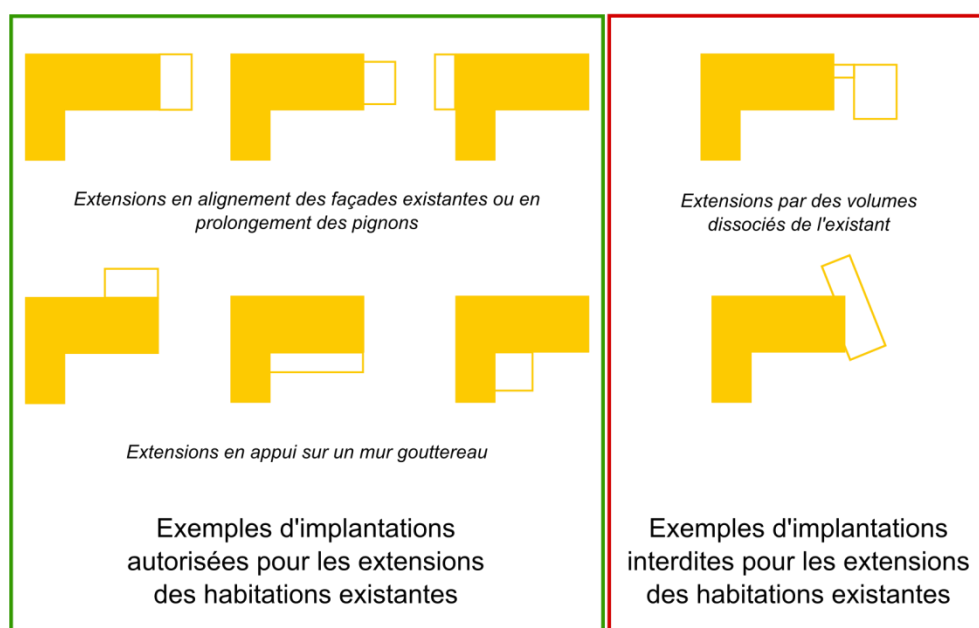
Article inexistant dans le règlement

## A2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole régies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, et classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition qu'elles se situent à plus de 200 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité agricole et sont situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes ;
- l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à condition :
  - que la surface de plancher créée soit inférieure à 40% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - que cette extension s'inscrive dans le prolongement ou en appui du bâtiment existant ; les volumes dissociés du bâtiment existant sont interdits,
  - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,
  - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;



- la construction d'annexes aux habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être éloignées de 20 m maximum du bâtiment principal, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

---

Article non règlementé

## **A9 Emprise au sol**

---

Article non règlementé

### **Règlement écrit après Modification (extrait)**

## **Toutes zones, Articles 2 Superficie minimale des terrains constructibles**

---

[Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\) du 24 mars 2014](#)

## **Toutes zones, Articles 14 Coefficient d'occupation des sols**

---

[Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\) du 24 mars 2014](#)

## **A2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

---

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole régies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, et classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition qu'elles se situent à plus de 200 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- [les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;](#)
- [les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;](#)

- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité agricole et sont situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes ;
- Les extensions et les annexes des locaux à usage d'habitation existants sous réserve du respect des prescriptions d'implantation, d'emprise et de hauteur définies par le présent règlement, aux articles 8, 9 et 10.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

---

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres en tout point de la construction principale.
- Les piscines sont implantées à une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

## **A9 Emprise au sol**

---

- L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière de plus de 40% avec un total d'emprise au sol (existant + extensions) de 250m<sup>2</sup> maximum ;
- L'ensemble des annexes (hors piscine) aux constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol totale des annexes sur l'unité foncière de plus de 50 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol hors plage n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée.

## **A10 Hauteur maximale des constructions**

---

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap

Constructions à usage agricole

- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage. Une hauteur au faitage supérieure à 10m pourra être admise sur justification technique.



#### Constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres à la sablière ou acrotère.
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ne pourront dépasser la hauteur de la façade sur laquelle elles s'appuient. Si l'extension est adossée à plusieurs façades, on prendra en compte la moins élevée d'entre elles.
- Les extensions par surélévation des bâtiments à usage d'habitation existants ne sont pas autorisées.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3m à la sablière ou acrotère si le bâtiment principal est à usage d'habitation.

#### Autres constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres mais elle peut être portée à 10 m en cas de justification technique.

## 2. Règlement graphique

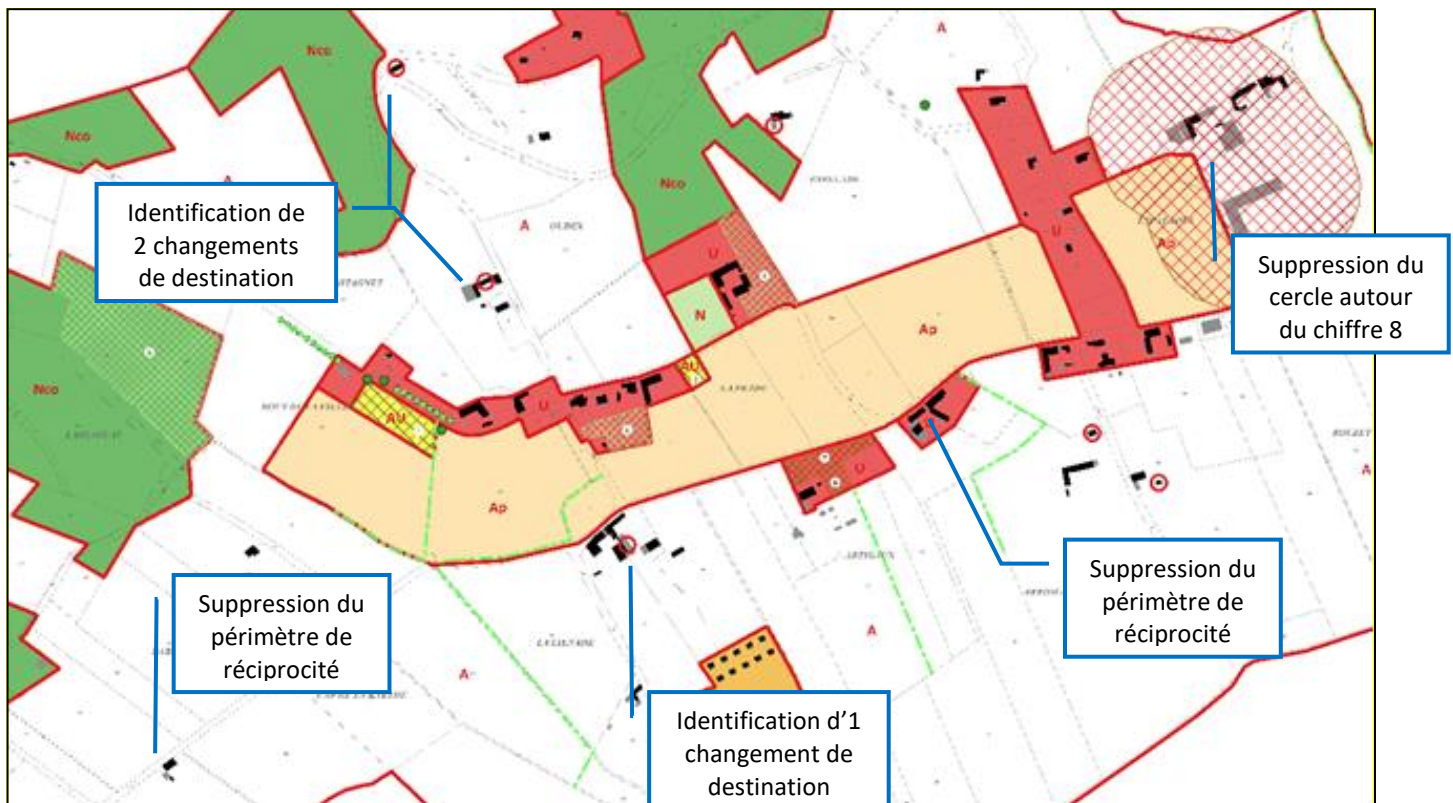
L'objet de la modification en la matière est de

- Repérer au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme 4 bâtiments situés en zone agricole pour leur permettre les changements de destination ;
- Supprimer l'indication de 2 périmètres de réciprocité autour d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole et appartenant aujourd'hui à des ensembles résidentiels ;
- Supprimer le cercle du chiffre « 8 », erreur matérielle au lieu-dit Escalaous (numéro de parcelle entouré par erreur) ;

## Règlement graphique avant Modification (extrait)



## Règlement graphique après Modification (extrait)



## 2.1 Changements de destination

Quatre nouveaux bâtiments ont été désignés au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Pour mémoire, en zone agricole, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Cela porte à 6 le nombre de bâtiments désignés à ce titre sur le territoire communal 2 anciens cerclés de rouge, 4 nouveaux cerclés de jaune et numérotés sur l'extrait ci-dessous.



1 : partie centrale d'un bel ensemble traditionnel ayant perdu sa vocation agricole, desservi par tous les réseaux et présentant un réel intérêt architectural. La préservation et la valorisation de ce patrimoine n'aura aucun impact négatif sur l'activité agricole ou les paysages.



2 : jolie grange traditionnelle, située en bord de route et desservie par tous les réseaux. La préservation et la valorisation de ce patrimoine n'aura aucun impact négatif sur

l'activité agricole et, en évitant le risque de dégradation et de ruine, préservera, voire améliorera le paysage.

3 : dépendance d'une ancienne ferme ayant perdu sa vocation agricole, formant un très bel ensemble traditionnel, desservi par tous les réseaux et présentant un réel intérêt architectural. La préservation et la valorisation de ce patrimoine n'aura aucun impact négatif sur l'activité agricole ou les paysages.



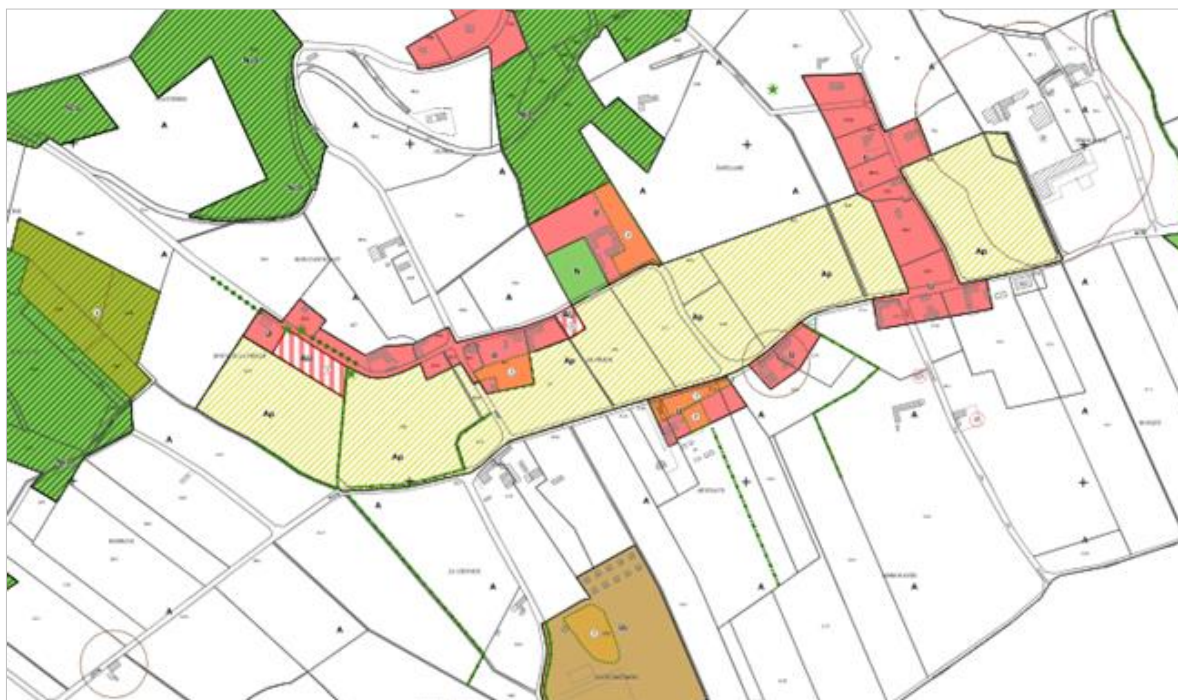
4 : Très bel ensemble traditionnel ayant perdu sa vocation agricole, présentant un intérêt architectural remarquable. Un changement de destination permettrait de préserver et de valoriser cet important patrimoine communal et n'aura aucun impact négatif sur l'activité agricole ou les paysages. Le site se prête au développement d'un projet touristique de qualité.



## 2.2 Périmètres de sécurité

Deux périmètres de réciprocité inscrits autour d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole situés sur les parcelles ZA 40 et ZC 19 et 20 sont supprimés.

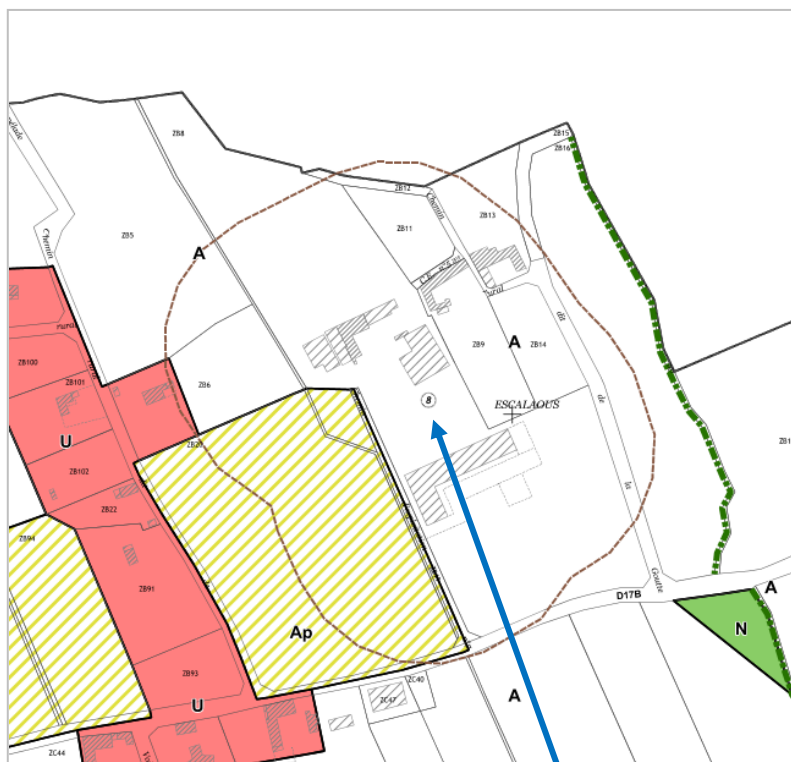
### Règlement graphique avant Modification (extrait)



### Règlement graphique après Modification (extrait)



### 2.3 Erreur matérielle



Au lieu-dit Escalaous : suppression du cercle autour du chiffre « 8 » n'ayant aucune raison d'être et pouvant induire en erreur (même graphisme que les EPI). Il s'agit en fait du numéro de la parcelle, comme en témoigne le nouveau cadastre ci-dessous.



### **3. Autres pièces**

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées