

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune

d'OLLOIX



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU NOTE DE PRÉSENTATION

Février 2020

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 29/08/2008

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 31/01/2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 31/01/2014

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1.
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Justification de la modification	4
Rappel du contexte réglementaire	4
■ Pièces modifiées	6
■ Nouvelle rédaction proposée	9

PRÉAMBULE

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune d'Olloix est dotée d'un PLU approuvé le 31 janvier 2014.

Le règlement écrit du PLU impose, dans les zones Ac (zones agricoles constructibles), des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives interdisant toute implantation à moins de cinq mètres des dites limites.

Cette marge de recul obligatoire peut conduire, dans certaines situations et compte tenu de la configuration des parcelles concernées, à empêcher de fait toute extension des bâtiments existants. Or ces extensions sont parfois indispensables pour la mise aux normes des exploitations agricoles imposée par la réglementation sanitaire. Il en va ainsi des installations classées que constituent les unités d'élevage, tenues de s'équiper de silos couverts et d'espaces de stockage dans le prolongement des bâtiments existants.

Le maintien de l'activité agricole sur le territoire constitue un enjeu important à la fois pour la commune et pour l'intercommunalité. Celui-ci ne pourra se faire sans une évolution des règles d'urbanisme permettant l'adaptation des exploitations aux nouvelles contraintes imposées par la réglementation.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune d'Olloix, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°1 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit. Cette procédure a été prescrite par arrêté n°2020-003 du 4 février 2020.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- 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.

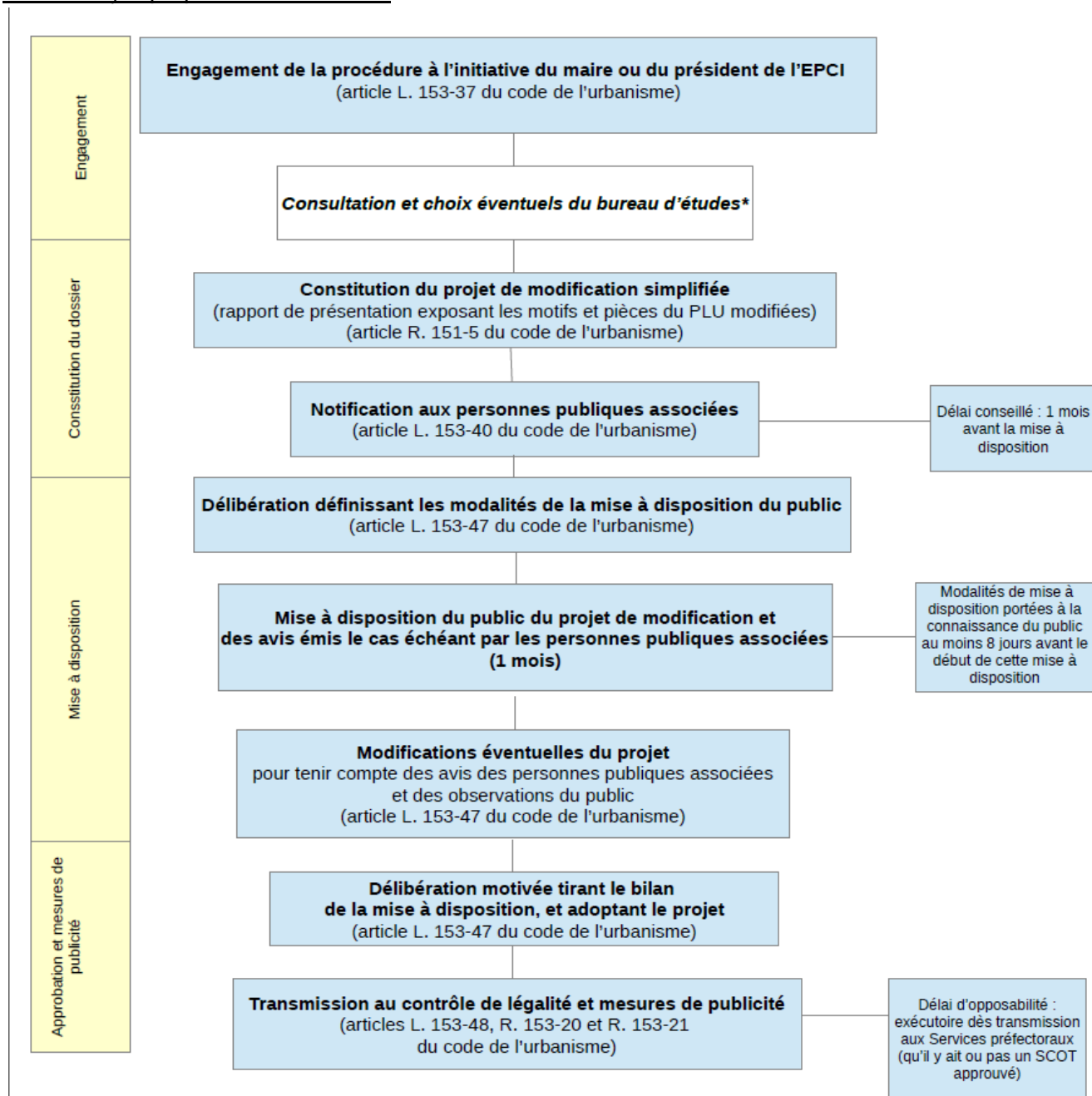
Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas 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 le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



PIÈCES MODIFIÉES

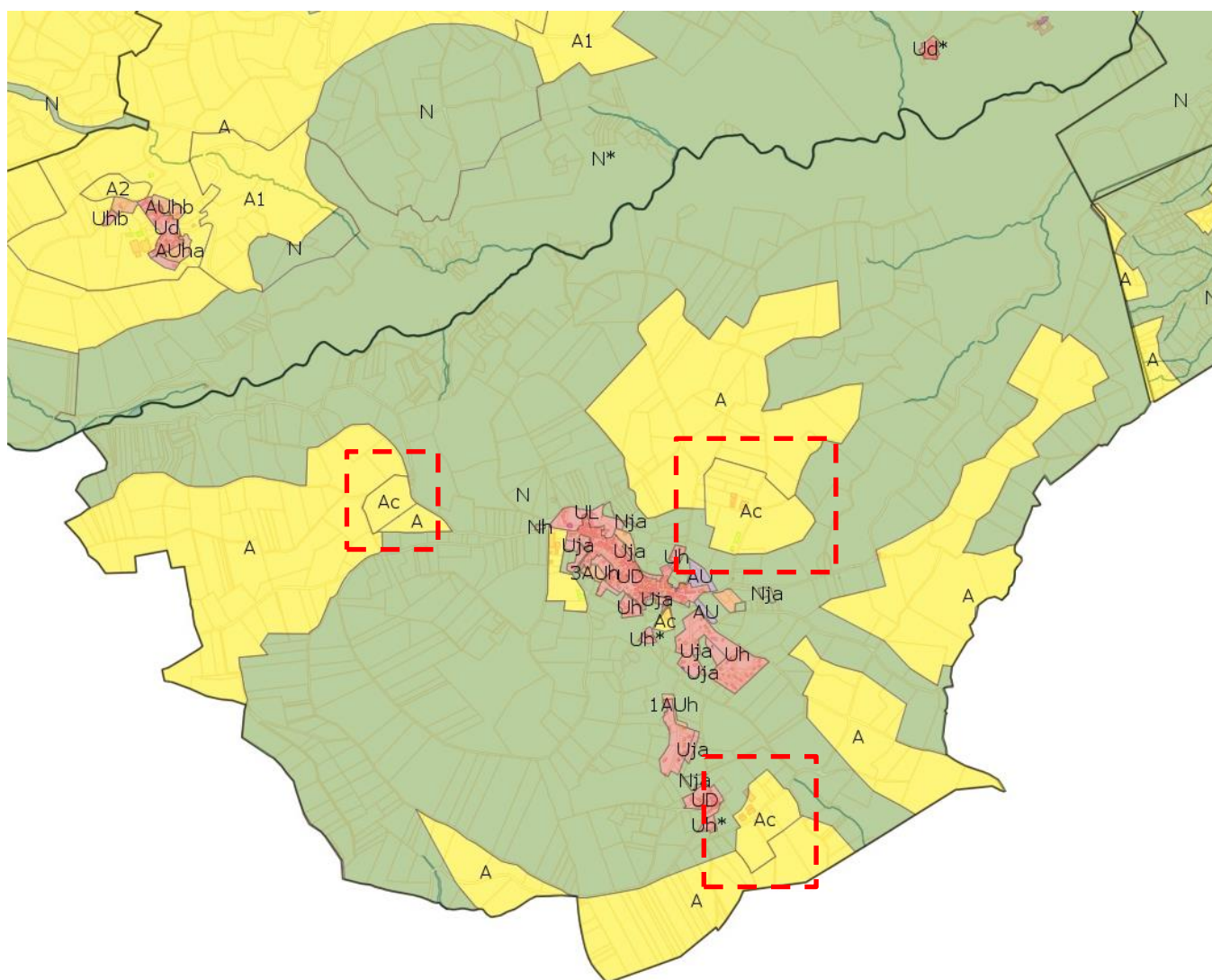
La modification envisagée porte sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur l'article Ac7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone agricole constructible.

Le but de cette modification est de permettre la mise aux normes des exploitations agricoles de la commune, en autorisant l'implantation des bâtiments agricoles à moins de cinq mètres de la limite séparative. Cet objectif est cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment avec l'orientation « *soutenir l'activité et l'animation du village* » qui vise, sur le plan de l'agriculture, à « *offrir des conditions de pérennisation de l'activité* ».

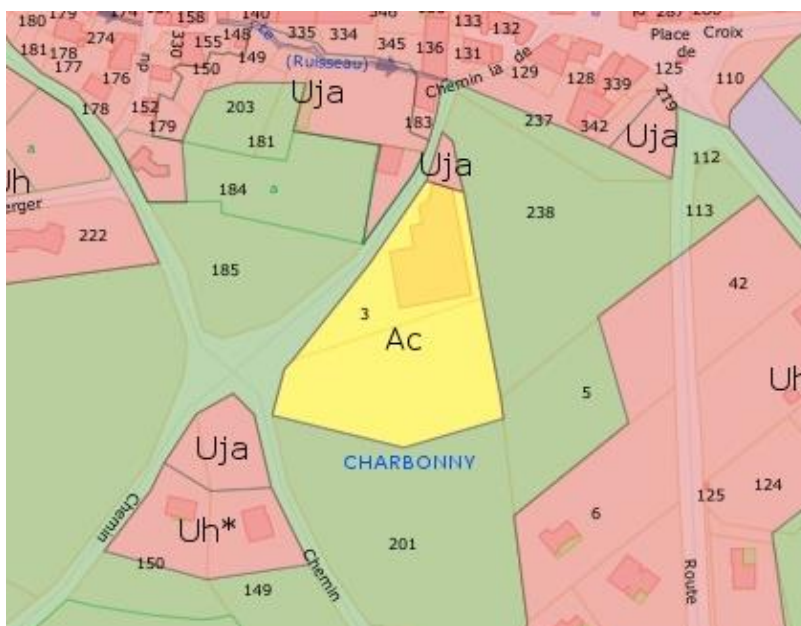
Cette même orientation du PADD fixe toutefois pour objectif de "permettre à l'activité agricole de se développer à distance des habitations", notamment "en maintenant des distances de protection entre l'habitat et les sièges d'exploitation sortis du bourg".

En observant les 5 zones agricoles constructibles de la commune, on constate que :

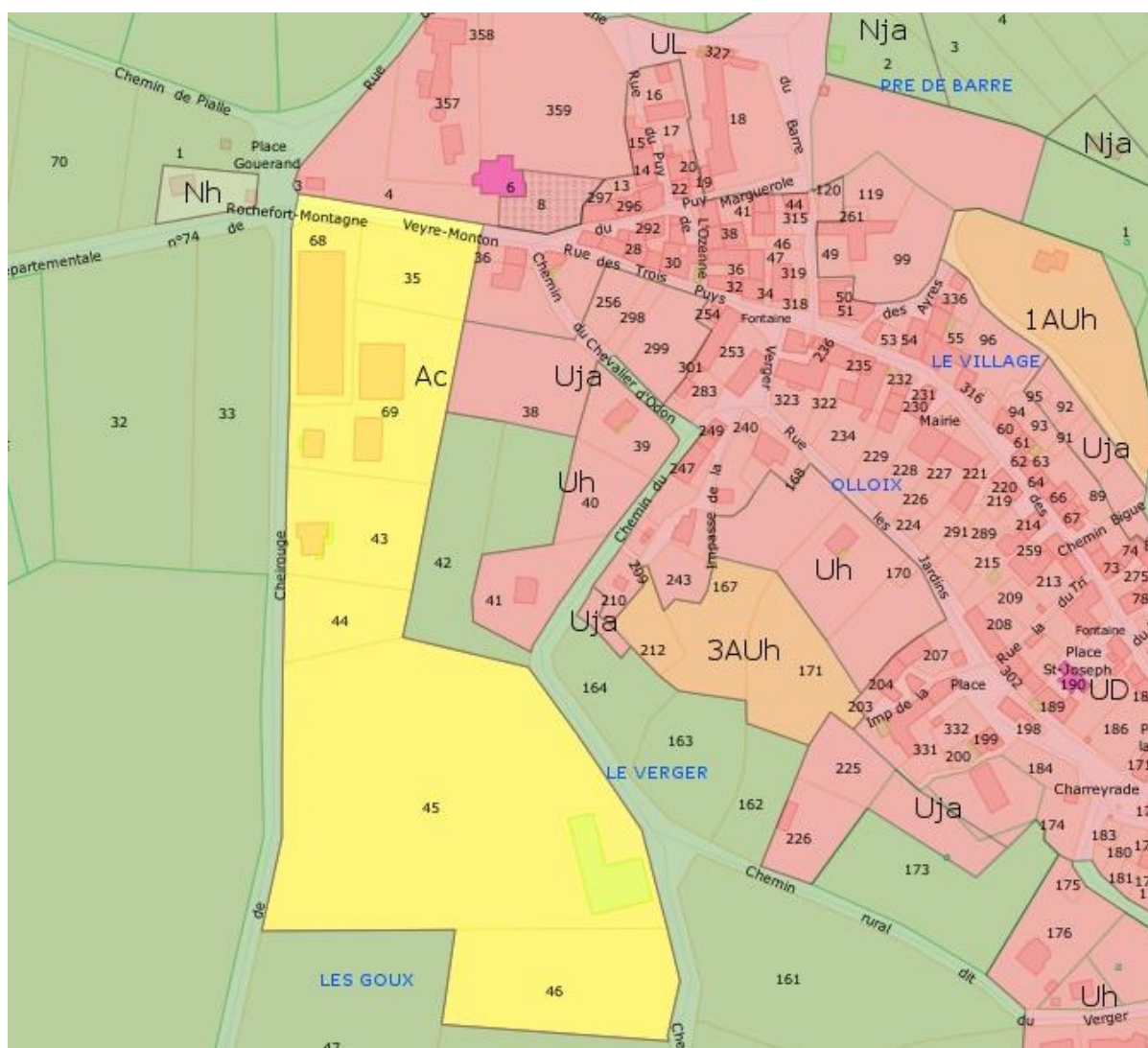
- Trois d'entre elles (secteur de Grand Champ, zone Ac située au Nord-Est de la commune et zone Ac au nord du Puy d'Olloux) ne sont entourées que de zones agricoles inconstructibles (A) et de zones naturelles (N). Les bâtiments agricoles qui pourraient s'implanter dans ces zones Ac ne seront donc pas en contact avec des zones d'habitat.



- Il en va de même pour la zone Ac située au sud du bourg d'Olloix, qui jouxte des zones N et Uja (jardins).



- La zone Ac située à l'ouest du bourg, enfin, jouxte des zones N, une zone Uja, mais aussi deux autres zones U :



- une zone UL au Nord, qui n'a pas vocation à recevoir de l'habitat (il s'agit du parc de l'église). Cette zone UL étant de plus séparée de la zone Ac par une voie publique, les bâtiments agricoles qui viendraient s'implanter dans cette zone Ac ne pourront pas jouxter la zone U, puisque la distance imposée par rapport aux voies reste de 10 mètres, conformément à l'article Ac6 du règlement du PLU, non concerné par la présente modification.
- une zone UD au nord-est, sur un linéaire de 36 mètres, qui reste au final le seul point potentiellement problématique. Il est à noter cependant que sur ces 36 mètres linéaires, actuellement boisés, seuls 26 mètres sont susceptibles d'être construits, eu égard à la distance minimale de 10 mètres par rapport aux voiries et espaces publics. La topographie du site rend en outre peu probable l'implantation d'un bâtiment à cet endroit.



Il en ressort que la modification proposée ne contreviendrait que très marginalement à l'orientation du PADD visant à maintenir une distance minimale entre les exploitations agricoles et les habitations.

Afin de réduire ce risque au maximum, et pour éviter un développement anarchique des futurs bâtiments agricoles, une implantation libre de ces derniers ne sera pas autorisée : la nouvelle règle imposera une implantation soit en limite séparative, soit à 5 mètres minimum de celle-ci.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

Seul le règlement écrit est modifié, dans son article Ac7.

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
Règlement – Article Ac 7	<p><u>ARTICLE Ac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.</p>	<p><u>ARTICLE Ac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 5 mètres.</p>