

NOTE EXPLICATIVE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1°/ PRESENTATION DU PROJET DE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BAGNOLS a été approuvé le 12 novembre 2015, et modifié ultérieurement.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU, afin de permettre la réalisation d'extensions limitées et d'annexes pour les constructions à destination d'habitation existantes, sous réserve d'une insertion dans l'environnement existant, d'un maintien de l'activité agricole et de la qualité paysagère du site.

En effet, il existe des constructions à destination d'habitation au sein des zones agricoles, liées à une activité agricole, et témoins de l'histoire urbaine et rurale de la commune. Les exploitants agricoles doivent pouvoir, de manière strictement encadrée et limitée, aménager au mieux leur habitation. Une demande des jeunes générations a été identifiée en ce sens et motive la présente procédure. Celle-ci doit être rendue possible, tout en veillant dans le même temps à la préservation de ces terres agricoles.

L'objectif est ainsi de favoriser la réalisation d'aménagements mineurs au profit des exploitants agricoles, qui sont présents sur la commune. En l'état, le tissu d'habitation existant au sein des zones agricoles peut se révéler inadapté à leurs besoins, sans évolution possible. La modification simplifiée du PLU permettra donc de faciliter ces évolutions modestes du seul bâti d'habitation existant, tout en préservant le caractère agricole des lieux. Il confortera en réalité l'activité agricole présente sur le territoire communal.

Cette initiative s'inscrit également dans un contexte marqué par le manque d'attractivité pour la poursuite des activités agricoles, notamment auprès des jeunes générations, pourtant susceptibles de contribuer au renouvellement de la profession et au maintien de cette activité importante pour la commune de BAGNOLS.

La commune de BAGNOLS souhaite ainsi soutenir la dynamique agricole du territoire en préservant et facilitant l'installation de nouveaux professionnels du secteur et en leur offrant des perspectives satisfaisantes quant à leur cadre de vie.

La démarche est d'ailleurs cohérente puisqu'elle permet de concilier les objectifs de maîtrise et de rationalisation du foncier en secteur agricole, et celui incitant au renouvellement des générations prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La présente modification simplifiée aura par ailleurs une incidence très limitée sur le plan réglementaire, mais sera de nature à assouplir les possibilités d'aménagement autour des logements accessoires à l'activité agricole.

Enfin, pour les mêmes motifs, le projet de modification simplifiée du PLU aura une incidence marginale sur l'artificialisation des sols, puisqu'il sera limité à des évolutions très encadrées des seuls logements déjà existants de manière régulière au sein de l'espace agricole.

De même, cette possibilité réservée aux seules évolutions limitées de l'habitat régulier existant permet d'écarter toute incidence réelle ou significative sur l'environnement.

Au demeurant, il convient de préciser que les zones agricoles soumises à des mesures de protections particulières renforcées et prévues au règlement du PLU ne sont pas concernées par cette évolution.

2°/ JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les évolutions prévues par la commune de BAGNOLS peuvent faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée du PLU en application des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, cette procédure peut être mise en œuvre à la condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'espèce, cette procédure n'entre manifestement dans aucun des cas précités.

Il a également été décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale puisque la modicité de l'évolution du PLU prévue n'a manifestement pas d'incidence notable sur l'environnement, sous réserve de l'avis qui sera rendu par l'autorité environnementale dans

le cadre de sa saisine. L'autorité environnementale est saisie d'une demande d'examen au cas par cas.

Le dossier de projet de modification simplifiée du PLU de BAGNOLS sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du projet au public. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sera consultée.

Ce dossier de projet de modification simplifiée, accompagné le cas échéant des avis qui seront émis par les personnes publiques associées, sera mis à disposition du public, conformément à une délibération du conseil municipal de BAGNOLS qui précisera les conditions pour formuler des observations.

Cette délibération sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition, par voie d'affichage et sur le site internet de la commune de BAGNOLS.

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire présentera le bilan au conseil municipal, qui délibérera sur la procédure par une délibération motivée. Cette délibération pourra tenir compte des avis émis et des observations du public le cas échéant.

3° / CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

La présente procédure prévoit uniquement une évolution partielle de l'article A2 du règlement du PLU de BAGNOLS.

Cet article A2 sera désormais complété par les dispositions suivantes :

- « *Pour les constructions à usage d'habitation régulièrement existantes, sont autorisés dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :*
 - *L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation ;*
 - *L'extension de 20% maximum des logements existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension), et sans pouvoir excéder une hauteur de 4 mètres ;*
 - *La création d'annexes à l'habitation dans la limite d'une emprise au sol totale des annexes cumulée de maximum 40 m² (hors piscine). Ces constructions devront s'implanter à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale d'habitation et présenter une hauteur maximale de 4 mètres ;*

- *Les piscines d'une superficie de 25 m² maximum à condition d'être complémentaires à une habitation existante et d'être implantées à une distance maximum de 10 mètres de cette construction principale. »*

L'ensemble des autres éléments du règlement du PLU de la commune de BAGNOLS resteront inchangés.

Des ajouts mineurs seront réalisés dans le rapport de présentation du PLU de BAGNOLS pour intégrer cette évolution dans ce document explicatif. Ceux-ci sont précisés dans le dossier de la procédure.

4° / LISTE DES DOCUMENTS COMPOSANT LE DOSSIER DE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU

- Note explicative de la procédure de modification simplifiée n° 2 *[présent document]* ;
- Evolution du règlement du PLU par le projet de procédure de modification simplifiée n° 2 ;
- Evolution du rapport de présentation du PLU par le projet de procédure de modification simplifiée n° 2.