



Département du Loir-et-Cher



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TERRITOIRES VENDOMOIS

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DES-BOIS

Plan Local d'Urbanisme

Modification N°1

Notice de présentation

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 26 avril 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 17 mai 2021, relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-des-Bois

Le Vice-Président délégué à l'aménagement de l'espace communautaire,



Philippe MERCIER

SOMMAIRE

I- ÉLEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1. Préambule	2
2. Choix de la Procédure	4
II- MODIFICATIONS DES PIECES	6
1. Justification des modifications apportées au PLU	6
2. Modification du règlement littéral	12
3. Modification du règlement graphique	15

I- Éléments de contexte et choix de la procédure

1. Préambule

La communauté d'agglomération Territoires vendômois a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat par délibération du 12 novembre 2018. Durant cette procédure et afin que les documents d'urbanisme communaux puissent continuer à jouer leur rôle de régisseur des droits du sol, la communauté d'agglomération, procède à des procédures de modification en parallèle de l'élaboration du PLUi-h.

C'est dans ce cadre-là que la communauté d'agglomération lance une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin-des-Bois.

La commune de Saint-Martin-des-Bois compte 616 habitants. C'est une des communes rurales de la communauté d'agglomération. Située à l'Ouest du territoire intercommunal, la commune est limitrophe au pôle de Montoire-sur-le-Loir, ancien chef-lieu de canton.

Saint-Martin-des-Bois se caractérise par une vaste superficie (3640 hectares) dominée par un paysage à agricole composé de grandes cultures et d'une multitude de corps de ferme actifs ou non ayant un certain cachet patrimonial.



Périmètre de la communauté d'agglomération Territoires vendômois

Source : territoiresvendomois.fr

Les droits à construire de la commune sont encadrés par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2010. Lors de l'application des dispositions réglementaires de multiples blocages ont été constatés, plus particulièrement, sur les projets liés à l'évolution des habitations existantes en campagne (extension et construction d'annexe). Lors de l'instruction des projets, de multiples autorisations ont été refusées alors que depuis la loi LAAF de 2015, le code de l'urbanisme a évolué sur ce point.

Dans l'attente d'une refonte complète des droits à construire dans le cadre du PLUi, le projet de modification porte sur la levée des points des blocages réglementaires liés aux évolutions des bâtiments existants en campagne. Ces blocages réglementaires se retrouvent sur plusieurs zones du document.

La présente modification porte sur les éléments suivants :

- **Modification du règlement de la zone A**
- **Modification de la délimitation de la zone 2AU suite à une erreur matérielle.**

2. Choix de la Procédure

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 au L. 153-40 du Code de l'urbanisme relevant de la procédure de modification de Droit Commun.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

***Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'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 »

La modification envisagée :

- 1. Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;**
- 2. Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- 3. Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;**
- 4. Ne concerne pas d'ouverture à l'urbanisation.**

II- Modifications des pièces

1. Une Justification des modifications apportées au PLU

1/ Modification du règlement de la Zone A

Le règlement du PLU en vigueur de Saint-Martin-des-Bois ne permet pas l'évolution des habitations existantes (extensions et annexes) non liées à l'activité agricole, en zone agricole (zone A).

Actuellement le zonage A, limite les occupations et utilisations des sols aux seules constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics et d'intérêt général.

Extrait du règlement en vigueur :

ARTICLE A 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
I. <u>Rappels :</u>	
1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.	
2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.	
II. <u>Expression de la règle :</u>	
Sous réserve :	
<ul style="list-style-type: none">• de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,• d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,• <i>pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée</i>, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,• de soumettre toute démolition de bâtiment a permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme,	
ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :	
<ul style="list-style-type: none">• les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être situées à proximité de bâtiments d'activités pour les exploitations agricoles existantes ;• les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">• <i>qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,</i>• <i>qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ;</i>	

- les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques et leurs extensions modérées sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (bloc sanitaire, garages par exemple) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants ;
- la création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau sous réserve d'être destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zone inondable et/ou humide, et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel ;
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité par exemple).

Lors de l'instruction, plusieurs demandes d'extension ou d'annexe d'habitations existantes ont été refusées car le règlement n'autorise pas ces évolutions malgré la possibilité donnée par le Code de l'Urbanisme depuis 2015.

Conformément à la loi LAAF, le projet de modification porte sur l'actualisation des droits du sol pour les habitations existantes dans la zone A de la commune de Saint-Martin-des-Bois.

Article L151-12 du CU :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2/ Modification de la délimitation de la Zone 2AU suite à une erreur matérielle.

Le PLU en vigueur a calibré les secteurs de projets économique et d'habitat (zone AU) en lien avec son projet de développement décliné dans le PADD

La commune a identifié puis traduit dans le règlement graphique et littéral les secteurs de projet suivant :

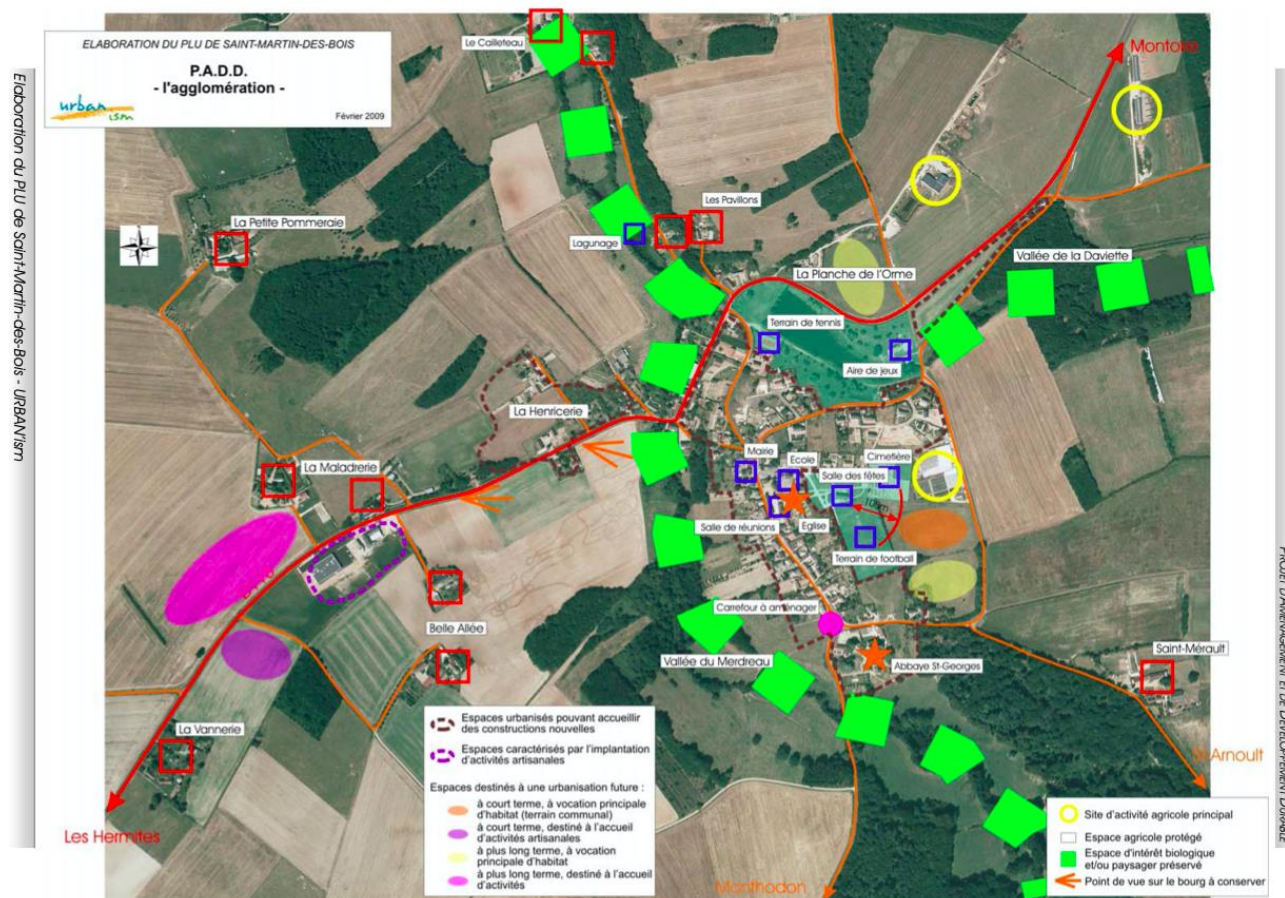
3 secteurs à vocation d'habitat

- Deux sites avec une priorisation à court et à long terme à proximité du pôle d'équipement au Sud-Est du bourg
- Un site avec une priorisation à long terme sur le secteur de la Planche de l'Orme

2 secteurs à vocation économique

- Deux sites avec une priorisation court et long terme sur le secteur de la Maladrerie

Extrait du PADD



La traduction réglementaire s'est attachée à traduire les orientations du PADD de la manière suivante :

- Un zonage des zones à urbaniser (zonage 1AU et 2AU) adapter à la priorisation des secteurs de projet inscrites dans le PADD.
- Un tracé des limites de zone et une traduction réglementaire uniforme sur les sites de projet.

Sur les zones 2AU, le règlement littéral ne prévoit pas d'évolution des bâtiments existants. Il est d'ailleurs très explicite en interdisant « toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre son urbanisation future ». Cette interdiction s'applique de manière uniforme sur les zones économiques et les zones d'habitat.

Extrait du règlement 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle qui ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU (secteurs 2AUh et 2AUy) ou par une révision (zone 2AU « Devant le Bourg / la Planche de l'Orme »).

Cette zone comporte deux sites à vocation principale d'habitat 2AUh (extension sud du secteur 1AUh) et un site à vocation principale d'activité 2AUy (route des Hermites entre les écarts de la Maladrerie et de la Vannerie).

Les dispositions réglementaires édictées visent à interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre son urbanisation future

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES


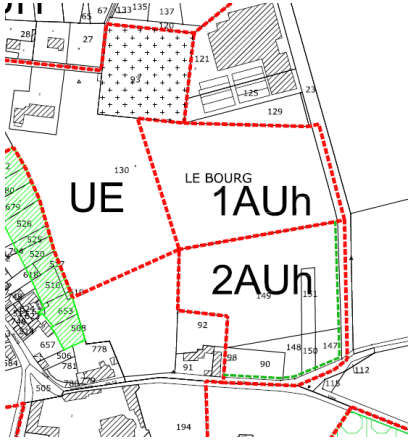



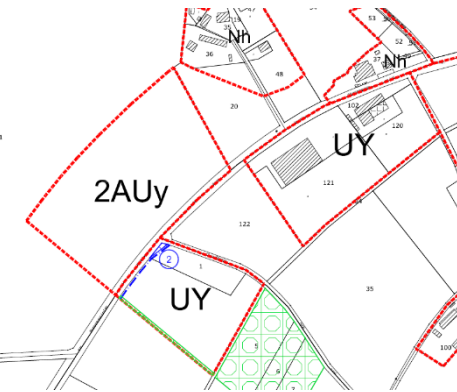
I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, ne sont admises que les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Ci-dessous un tableau d'analyse des secteurs identifiés dans le PADD et leur traduction graphique.

Secteurs de projets dans le PADD	Traduction du règlement graphique
 <p><i>Secteur de court terme au Nord.</i></p> <p><i>Secteur de long terme au Sud.</i></p>	 <p><i>Zonage 1AU au Nord et 2AU au Sud.</i></p>
 <p><i>Secteur de long terme</i></p>	 <p><i>Zonage 2AU.</i></p>
 <p><i>Secteur de court terme à l'Est de la D116.</i></p> <p><i>Secteur de long terme à l'Ouest de la D116.</i></p>	 <p><i>Zone UY à l'Est de la D116.</i></p> <p><i>Zone 2AU à l'Ouest de la D116.</i></p>

La priorisation des secteurs de projet inscrits dans le PADD est bien respectée. Cependant, lorsque l'on regarde le règlement graphique approuvé, on constate que la délimitation des zones à urbaniser n'est pas uniforme. Le tracé de la zone 2AU du secteur de la Planche de l'Orme va à l'encontre des dispositions écrites et du traitement graphique des abords des zones de projet :

- **Le tracé des zones de projet ne doit pas intégrer de bâtiment existant.** Il est clairement mentionné dans le règlement écrit qu'en zone 2AU est interdit « toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre son urbanisation future »
- **Les bâtiments existants aux abords des sites de projet en extension sont classés en zone Nh.** Ce classement permet l'évolution des habitations existantes sans compromettre l'urbanisation future de la zone de projet voisine. C'est le cas du secteur de la Maladrerie qui concentre des secteurs de projet économique (UY et 2AUy) et des hameaux (Nh).

Lorsque l'on observe le secteur le secteur de la Planche de l'Orne, on retrouve cette logique de zone Nh pour le bâti environnant à l'exception près que la zone 2AU intègre un bâtiment qui devrait être en zone Nh.

La délimitation de la zone 2AU évoque clairement une erreur technique. Le bâtiment situé à l'Ouest de la zone 2AU et bordant la zone Nh aurait dû être classé en zone Nh comme tous les autres bâtiments bordant une zone d'extension.



Zoom sur le secteur 2AU comprenant l'erreur technique.

Le tracé de la zone 2AU est donc bien une erreur matérielle puisqu'elle ne reflète pas l'application réglementaire du projet politique et déroge à l'esprit de construction des zones de projet (1AU et 2AU) et de leurs abords habités (Nh).

2. Modification du règlement littéral

Le PLU de la commune de Saint-Martin-des-Bois a été approuvé en 2010. Ce règlement datant de 10 ans est aujourd'hui à questionner dans le cadre de l'évolution du bâti en zone agricole. La modification présente a pour objectif d'autoriser la construction d'annexe et d'extension en zone A sous condition.

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés

Les éléments **en rouge barrés** : éléments supprimés

Modification Article 2 de la zone A

Les éléments ajoutés au règlement de la zone A sont repris de la traduction réglementaire des habitations existantes de la zone Nh. L'objectif de cette modification est d'harmoniser les droits du sol des habitations en lien avec les évolutions législatives récentes.

Ainsi, le règlement de la zone A est amené à évoluer de la manière suivante :

Article A2 avant modification	Article A2 après modification
<p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être situées à proximité de bâtiments d'activités pour les exploitations agricoles existantes ;</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,	<p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être situées à proximité de bâtiments d'activités pour les exploitations agricoles existantes ;</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

<ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ; <p>Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques et leurs extensions modérées sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;</p> <p>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (bloc sanitaire, garages par exemple) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants ;</p> <p>La création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau sous réserve d'être destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zone inondable et/ou humide, et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m ; <p>Les changements de destination de bâtiments identifiés aux documents graphiques et leurs extensions modérées sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;</p> <p>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (bloc sanitaire, garages par exemple) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants ;</p> <p>L'extension mesurée en construction neuve des habitations existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50m² ;
---	--

<p>Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;</p> <p>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité par exemple).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ; • qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant. <p>La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve du respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la superficie des annexes projetées à compter de l'approbation du PLU (à l'exception des piscines) doit être inférieure à 50 m² d'emprise au sol au total par unité foncière ; • les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante ; <p>La création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau sous réserve d'être destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie, hors zone inondable et/ou humide, et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel ;</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation préalable (article R. 442-2 du Code de l'urbanisme) commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou liés à des aménagements paysagers ;</p> <p>Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité par exemple).</p>
--	--

ZONAGE APRES MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



BILAN DES SURFACES PAR ZONE DU PROJET DE MODIFICATION

Avant modification	
LIBELLE	SURF_HA
1AUh	1,42
2AU	2,24
2AUh	1,53
2AUy	2,88
A	3106,13
N	502,5
Nh	68,10
NI	4,78
Ns	1,84
Nv	0,77
UE	2,62
UH	20,33
UY	3,56

Après modification	
LIBELLE	SURF_HA
1AUh	1,42
2AU	2,09
2AUh	1,53
2AUy	2,88
A	3106,13
N	502,5
Nh	68,25
NI	4,78
Ns	1,84
Nv	0,77
UE	2,62
UH	20,33
UY	3,56

Bilan
SURF_HA
0
-0,15
0
0
0
0
+0,15
0
0
0
0
0

