

COMMUNE DE LIEOUX



# 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 SIMPLIFIÉE N° 3

**Notifiée le :**

**Approuvée le :**

**Exécutoire le :**

NOTICE EXPLICATIVE

1



## PROCEDURE DE MODIFICATION

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 DU PLU**

La commune de LIEOUX dispose d'un PLU approuvé le 12 janvier 2012 par la commune ;

La modification simplifiée N°1 a été prescrite par arrêté du Maire le 16 avril 2013 ;

La modification simplifiée N°2 a été approuvée par arrêté du Président le 25 septembre 2017 ;

La modification simplifiée N°3 a été prescrite par arrêté du Président le 14 février 2020.

L'objet de cette modification simplifiée est de :

- Compléter l'article 2 de la zone Net, concernant le centre d'enfouissement, en permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol (implantation progressive de panneaux photovoltaïques sur les casiers en fin d'exploitation).
- Modifier les articles 8, 9 et 10 du règlement de la zone A en ce qui concerne les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- Rappeler la suppression des articles 5 et 14 du règlement par la loi ALUR. Revoir la codification des articles du code de l'urbanisme ;
- Supprimer les secteurs Ah rendu obsolète par les évolutions législatives (loi ALUR)

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 DES PIÈCES DU PLU

La modification simplifiée du PLU de Liéoux 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.
- Par la nécessité de compléter l'article 2 de la zone Net, concernant le centre d'enfouissement, pour permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol (implantation progressive de panneaux photovoltaïques sur les casiers en fin d'exploitation).

### 1. Règlement écrit

#### Toutes zones :

- 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 ;
- 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 l'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)

#### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Toutes zones sauf N :** non règlementé

**Zone N :** La superficie minimale des terrains devra permettre de mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Toutes zones sauf AU0 : Non réglementé

Zone AU0 : le COS est nul

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

##### **Sont admis**

##### **Dans les zones A :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserves qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments d'exploitation.
- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- Les aménagements accessoires au tourisme sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement, qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole, et qu'ils ne concernent que des bâtiments existants.

##### **Dans les zones Ah :**

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à hauteur de 30% à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation pour les Bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les piscines, constituant une annexe à une habitation.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les bâtiments annexes.
- La reconstruction des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone naturelle.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles ;
- 7 m pour les autres constructions.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, ...) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **2 – Dispositions particulières applicables aux zones A**

#### **Zone A :**

##### **Façades :**

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

##### **Teintes :**

Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades et les portails en limite de voie.

##### **Clôtures :**

Seules sont autorisées les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

#### **Zone Ah :**

##### **Annexes / Extensions :**

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

## **ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans les zones Nph :**

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **Dans les zones Net :**

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation du Centre d'enfouissement technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

#### ***Les éléments modifiés sont en bleus***

#### **Recodification du Code de l'urbanisme :**

- L'article L123-5 est remplacé par l'article **L151-18**
- L'article R111-21 est remplacé par l'article **R111-27**
- L'article R111-17 est remplacé par l'article **R111-16**
- L'article L130.1 est remplacé par l'article **L113.1**

## **ARTICLE 5 TOUTES ZONES**

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

## **ARTICLE 14 TOUTES ZONES**

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

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les utilisations et occupations du sol non évoquées pour ce secteur dans l'article 2 ;

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

### **Sont admis**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- 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 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- 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 piscines, constituant une annexe à une habitation.
- Les constructions repérées par un cercle sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (Art. L151-11 CU). Les changements de destination devront rester compatibles avec le voisinage immédiat de la construction concernée, les changements de destination à vocation d'activités ne devront en aucun cas générer des nuisances ;
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- La reconstruction des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone naturelle.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLES A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale. Les piscines seront 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.

## **ARTICLE A 9 - 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 30% avec un total d'emprise au sol (existant + extensions) de 250m<sup>2</sup> maximum à la condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements ;

- 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.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles ;
- 7 m pour les autres constructions.
- 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.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3m à la sablière ou acrotère si le bâtiment principal est à usage d'habitation.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant ;

- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, ...) ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

##### **Dans les zones Nph :**

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

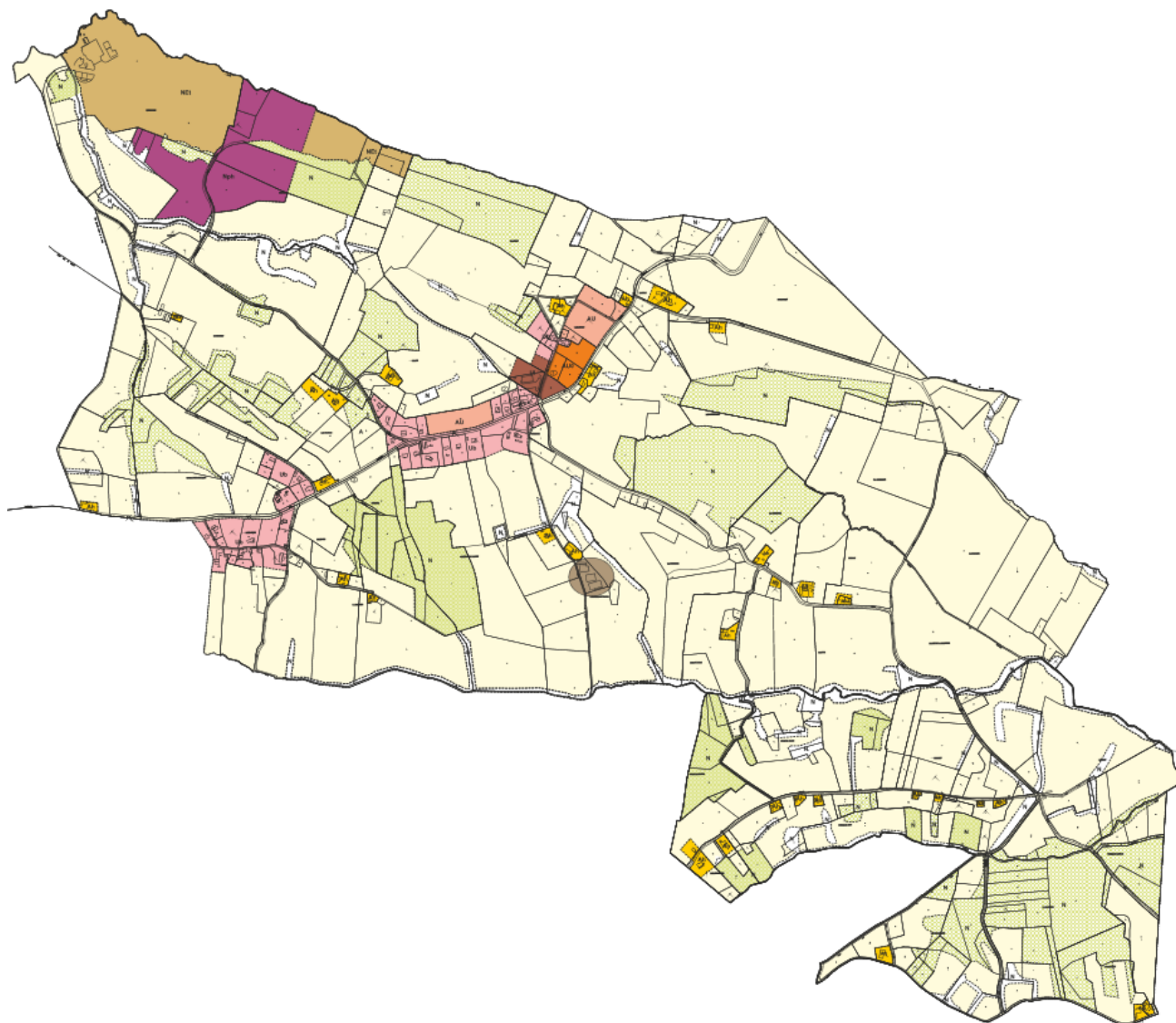
##### **Dans les zones Net :**

- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation du centre d'enfouissement technique.
- Les constructions ou installations directement liées à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## 2. Règlement graphique

### Règlement graphique avant Modification (extrait)

Les secteurs Ah sont tramés en orange



## Règlement graphique après Modification (extrait)

Tous les secteurs Ah ont été supprimés.



### **3. Autres pièces**

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées