

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 1

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture
-----------------------------	--------------------------------

Prescription	
Mise à disposition du public	
Approbation	

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
1. Exposé des motifs	4
2. Procédure.....	4
2.1. La modification simplifiée : rappel juridique	4
2.2. Les modalités de concertation : rappel juridique	4
2.3. Adéquation de la procédure avec les objectifs formulés par la municipalité	5
2.4. Les modalités de concertation avec la population prévues par la municipalité	5
2.5. Compatibilité avec le PADD.....	5
IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N.....	6
1. Méthodologie employée.....	7
2. Typologie du bâti	7
3. Bâtiments identifiés	7
4. Impacts sur le projet d'habitat du PLU applicable	7
4.1. Nombre de logements et compatibilité avec le SCoT	7
4.2. Impact sur la consommation d'espace	7
4.3. Impact sur l'activité agricole	7
ADAPTATION DE L'OAP « RUE DES CAVES EST »	10
1. Etat des lieux et problèmes constatés	11
1.1. Le tracé de la voirie	11
1.2. Le montage foncier	11
2. Solutions retenues	11
MODALITES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE UB.....	12
1. Typologie et implantation	13
2. Interrogations soulevées	13
3. Solutions retenues	13
MODALITES D'INSTALLATION DES EQUIPEMENTS PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE UA	14
1. Spécificités paysagères et perspectives offertes sur les toitures :	15
2. Interrogations soulevées :.....	15
3. Solutions envisagées	15
INCIDENCES SUR LE PLU APPLICABLE	16
1. Modifications occasionnées sur les différentes pièces du PLU	16
1.1. Rapport de présentation.....	16
1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable	16
1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation	16
1.4. Règlement.....	16
1.5. Zonage.....	17
1.6. Annexes.....	17
2. Conclusion	17

INTRODUCTION

1. Exposé des motifs

A la suite de l'approbation de son plan local d'urbanisme le 6 mars 2019, la commune de Carlipa souhaite procéder à diverses adaptations de son PLU aux spécificités de son territoire communal.

Le présent rapport a pour objet de présenter ces projets, les ajustements retenus ainsi que leurs incidences au regard du document d'urbanisme applicable, intégrant les dispositions suivantes :

- Effectuer un repérage et octroyer des possibilités de changement de destination des bâtiments dans les zones A et N, ce afin de faciliter la valorisation de son territoire et de ses activités rurales ;
- Adapter son OAP « Rue des Caves est » faisant aujourd'hui l'objet d'une impossibilité technique dans l'aménagement d'ensemble, notamment à propos du tracé de sa trame viaire et de sa complexité sur le plan foncier ;
- Redéfinir l'implantation des annexes dans la zone UB, empêchant l'aboutissement de certains projets après quelques retours d'expérience, sans que n'en pâtisse la qualité du paysage urbain ;
- Redéfinir les modalités d'installation des équipements photovoltaïques en toiture des bâtiments de la zone UA, jugées actuellement trop restrictives au regard des objectifs de performance énergétique et de durabilité affichés par les grandes Lois d'urbanisme actuelles.

2. Procédure

2.1. La modification simplifiée : rappel juridique

L'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme indique que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, 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.* »

Il est précisé dans l'article L. 153-37 que « *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.* »

En outre, selon l'article L. 153-41, « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *1° 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 ;*
- *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »*

Est mentionné dans l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme que :

« *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

2.2. Les modalités de concertation : rappel juridique

Concernant la concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la mise à disposition au public, les mesures obligatoires sont exposées à l'article L. 153-47 :

« *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis 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. »

La procédure de modification simplifiée permet de procéder à des adaptations mineures, qui s'avèrent nécessaires à l'usage du document d'urbanisme, et qui ne remettent pas en cause ses orientations fondamentales.

2.3. Adéquation de la procédure avec les objectifs formulés par la municipalité

Entrent dans le cadre de la modification simplifiée :

- les modifications qui ne **relèvent pas** des cas mentionnés à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les modifications qui **relèvent** d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ;
- les modifications qui **relèvent** de la rectification d'une erreur matérielle

	✗				✓	
	Cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41				Majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28	Rectification d'une erreur matérielle.
	Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction	Diminution des possibilités de construire	Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	Application de l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme		
Changements de destination	✗	✗	✗	✗	Sans objet	Sans objet
Adaptation de l'OAP « Rue des Caves »	✗	✗	✗	✗	Sans objet	Sans objet
Implantation des annexes en zone UB	✗	✗	✗	✗	Sans objet	Sans objet
Modalités d'installation des équipements photovoltaïques	✗	✗	✗	✗	Sans objet	Sans objet

2.4. Les modalités de concertation avec la population prévues par la municipalité

Les modalités de concertation avec la population sont mises en place de la manière suivante :

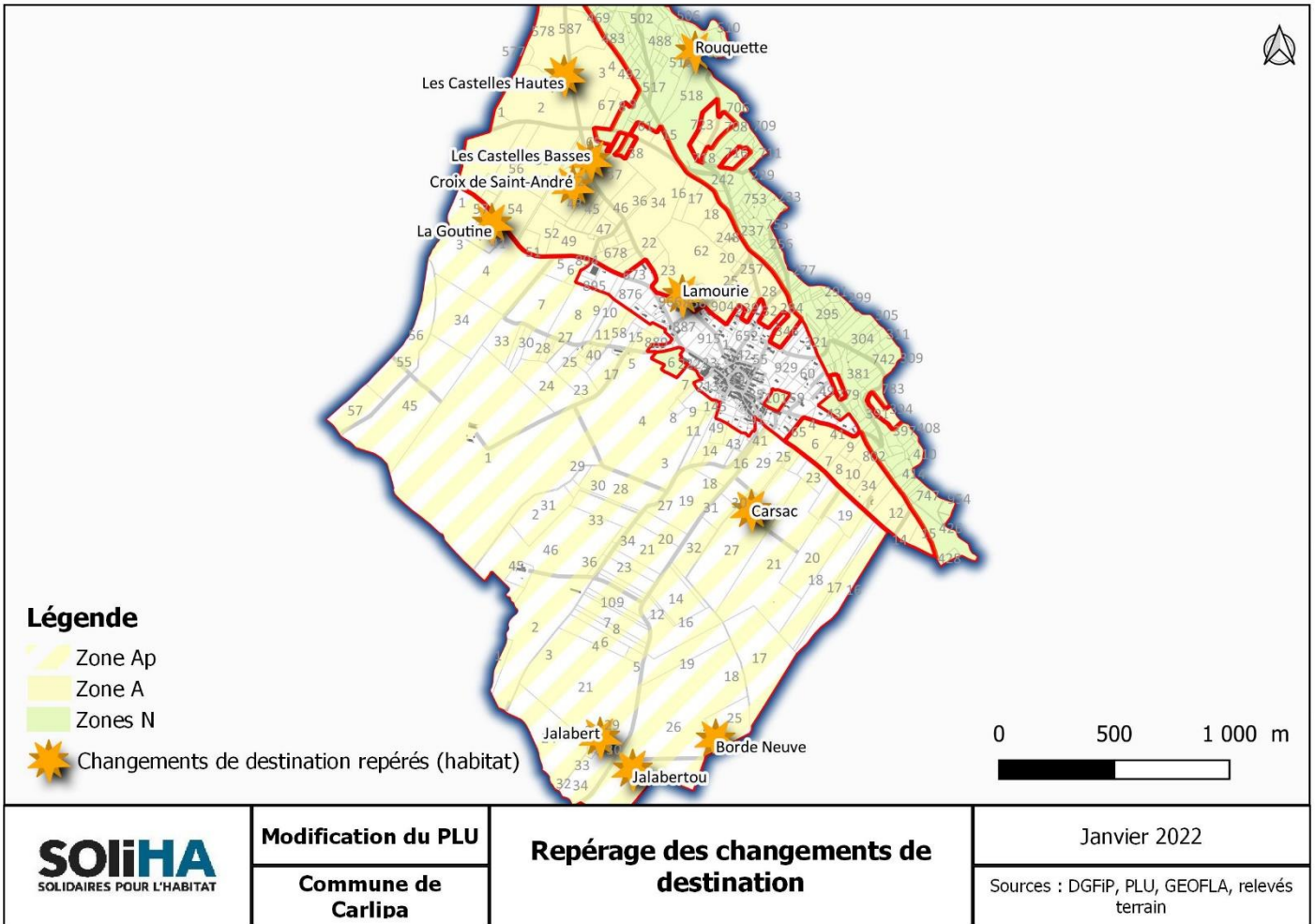
- Information des administrés par voie postale ;
- Mise à disposition d'un registre des remarques en Mairie ;
- Mise à disposition des différentes pièces du PLU en Mairie au fur et à mesure de leur élaboration et de leur validation par le Conseil Municipal ;
- Mise à disposition des différentes pièces du PLU sur le site web de la commune (www.carlipa.fr) au fur et à mesure de leur élaboration et de leur validation par le Conseil Municipal ;
- Mise à disposition du dossier de PLU finalisé selon les modalités mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme susmentionnées.

2.5. Compatibilité avec le PADD

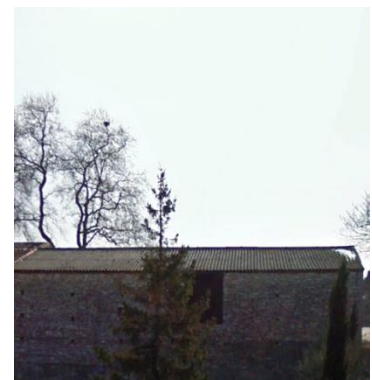
Aucune de ces modifications n'est de nature à porter atteinte au PADD :

- Le PADD n'évoque pas d'interdiction concernant les changements de destination et ce, quelle qu'en soit la nature. De plus, les objectifs chiffrés sont respectés car toujours dans le cadre du SCoT ;
- Le PADD évoque des opérations d'aménagement d'ensemble, ce qui reste le cas, ce même en phasant le projet concerné. De plus, la trame viaire n'en est pas remise en question car simplement déviée et abordée de manière schématique ;
- Le PADD n'impose aucune règle concernant l'implantation du bâti ;
- Le PADD n'a pas vocation à remettre en question l'utilisation des énergies renouvelables.

Carte 1 : Caractéristiques paysagères du site et bâtiments ciblés ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



Photographies : Typologie architecturale des bâtiments considérés ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



1. Méthodologie employée

Certains administrés habitant en zone rurale ont porté à la connaissance de la municipalité leur volonté de résorber leurs bâtiments à vocation agricole par changement de destination à différentes vocations (habitation, hébergement hôtelier, commerce, service, restauration...). Lors de l'élaboration du PLU, cette problématique n'avait pas été clairement abordée. Outre les modalités de concertation inhérentes à la présente modification simplifiée du PLU et dans un souci d'équité et d'exhaustivité, la municipalité a informé par courrier l'ensemble des habitants des domaines/écarts en zones A et N, invitant les habitants à porter à la connaissance des élus l'identification des bâtiments qui pourraient éventuellement faire l'objet d'un changement de destination. Les habitants des écarts ont participé à ce travail sans pour autant garantir une exécution des projets à l'horizon 2030. Cependant, la commune souhaite laisser à ses acteurs la possibilité de faire évoluer leurs domaines et par la même de pérenniser leurs activités agricoles s'ils en exercent une, permettant l'emménagement d'acteurs ou de repreneurs familiaux notamment.

2. Typologie du bâti

Sur les écarts, les bâtiments agricoles ciblés répondent à des typologies assez similaires :

- Les volumes sont d'assez grande taille et le plus généralement tout en longueur, témoignant de leur destination originelle et des spécificités du bâti agricole du pays lauragais. Ils sont généralement construits sur 1 à 2 niveaux ;
- Les façades sont le plus souvent en pierre apparente mais, comme dans le centre-bourg, ils peuvent également être enduits (fins, écrasés, talochés) avec des couleurs claires ;
- Les couleurs des menuiseries sont multiples d'un écart à un autre, mais sont harmonisées à l'échelle du même ensemble de constructions ;
- Les toitures, hors bâtiments agricoles d'aspect métallique, sont de la même typologie qu'en centre ancien.

En conclusion, la typologie du bâti correspond aux préconisations édictées dans le règlement écrit en termes d'aspect. Seule une harmonisation globale du bâti pourra être préconisée dans le règlement écrit en ce qui concerne les changements de destination.

3. Bâtiments identifiés

Sur l'ensemble du territoire communal, ses zones N, A et sous-secteur Ap, la municipalité a ainsi permis d'identifier 10 bâtisses pouvant faire l'objet de changements de destination (voir carte 1).

4. Impacts sur le projet d'habitat du PLU applicable

4.1. Nombre de logements et compatibilité avec le SCoT

Le PLU applicable autorise au total 56 logements sur la période 2019-2030.

Si les 10 bâtisses sont identifiées, elles sont cependant calculées selon un coefficient de rétention de 50%, permettant ainsi d'anticiper la résorption de 5 bâtiments au total à l'horizon 2030. Au rythme des changements de destination opérés antérieurement à l'élaboration du PLU, ce coefficient de rétention apparaît comme raisonnable, et invite à la densification plutôt qu'à la demande de création de logements en zone rurale. Ainsi, le développement et la pérennisation des exploitations agricoles, si elles existent, passeraient par la densification plutôt que par la demande de création de nouveaux logements.

De fait, le nombre maximum de logements du projet d'habitat serait porté de **56 à 60 ou 61 logements à l'horizon 2030**, et ce uniquement dans l'hypothèse où ces changements de destination seraient en totalité à vocation d'habitation. **Cet objectif reste dans l'esprit du SCoT du Pays Lauragais, dont la révision est lancée, autorisant 60 logements à cette même échéance.** Pour rappel, le PLU avait pour axe principal une urbanisation en densification sur l'ensemble de ses potentiels (dents creuses, BIMBY et grands espaces interstitiels en zones AU), et cet axe est respecté dans le cadre de cette modification simplifiée. Le PADD indiquait en 2019 un projet de 35 logements (pour 201 logements en 2018, source INSEE). **Le projet serait donc porté à 40 logements soit 241 logements en 2030, ce qui est compatible avec le maximum de 242 logements au maximum formulé par le SCoT.**

4.2. Impact sur la consommation d'espace

Le projet portant uniquement sur des changements de destination, aucune consommation d'espace supplémentaire ne sera occasionnée.

4.3. Impact sur l'activité agricole

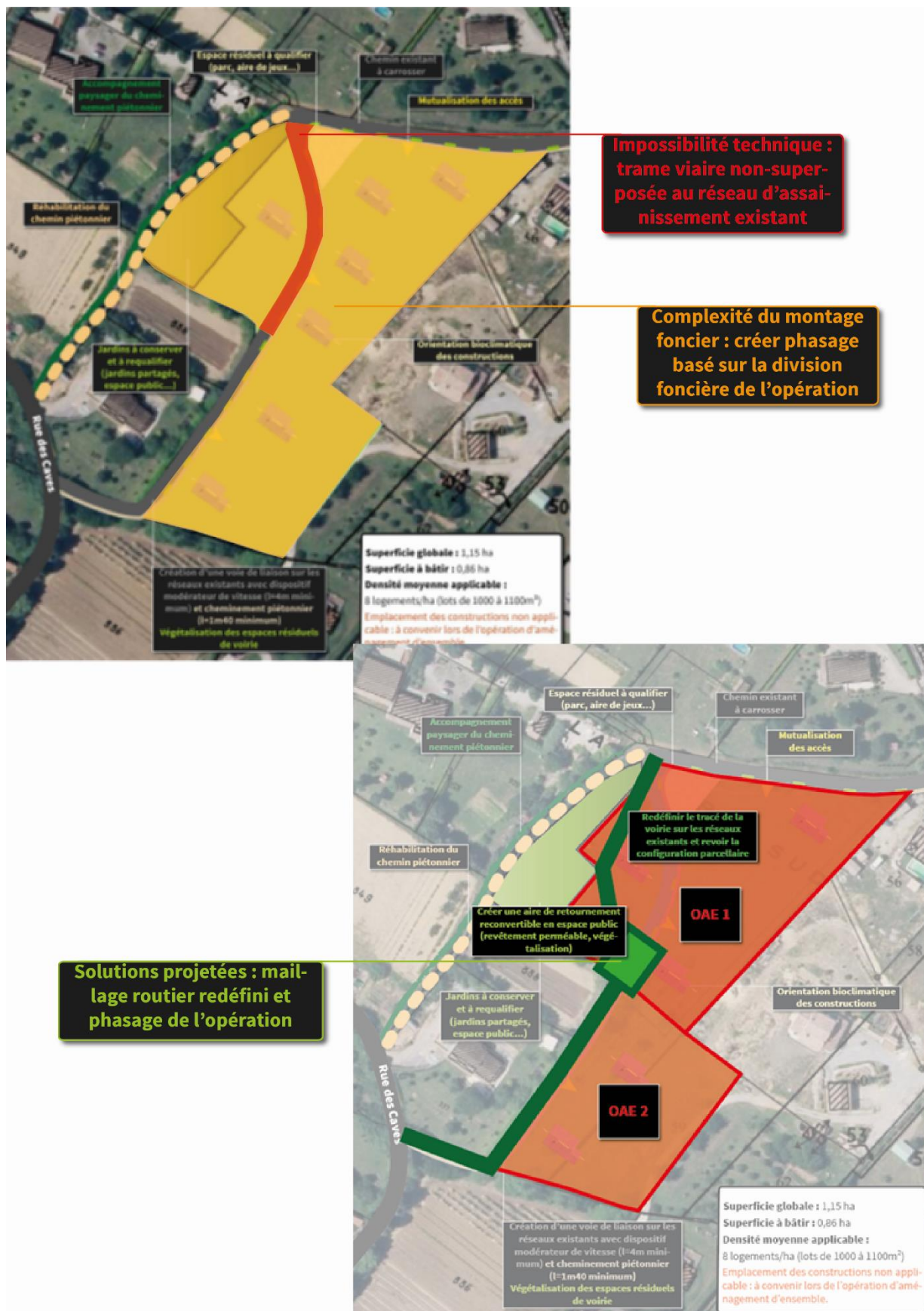
Le projet sera règlementé de manière à s'assurer que les changements de destination des constructions ne compromettent pas l'activité agricole.

Identifiant bâtiment	Typologie et environnement	Points de vigilance
<p>Lamourie</p> 	<p>Localisé à proximité des faubourgs, ce bâtiment de plain-pied, contraste avec le bâti alentours car il avait une vocation d'activité (certaines ouvertures sont plus larges que hautes, les fenêtres n'ont pas d'encadrements, parcelle peu végétalisée...). Il présente cependant des caractéristiques architecturales intéressantes (toiture en tuile rouge, posée sur une double génoise notamment).</p>	<p>Il peut être intéressant de retravailler les enduits (gratté ou taloché) ainsi que les ouvertures pour des encadrements plus qualitatifs (pierre ou matériaux bruts, volets en bois). La parcelle gagnerait à être végétalisée.</p>
<p>Rouquette</p> 	<p>Localisé sur un écart, le bâtiment, attenant à la bâtisse principale, présente des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (murs en pierre à nu, petites ouvertures rectangulaires, encadrements en brique, menuiseries en bois massif). Le terrain, très végétalisé, le met à l'abri de toute perspective paysagère rapprochée ou éloignée.</p>	<p>Le changement de destination gagnerait à se faire en ne dénaturant pas l'aspect extérieur de la bâtisse.</p>
<p>Les Castelles Basses</p> 	<p>A l'écart du centre-bourg, la bâtisse sur deux niveaux, visible depuis les principaux axes est attenante aux autres bâtiments, dont le principal, et présente des caractéristiques architecturales traditionnelles (encadrements en pierres, petites ouvertures plus larges que hautes, menuiseries en bois massif). Son environnement, présentant quelques arbres importants sur le plan paysager, est éminemment agricole.</p>	<p>Il serait intéressant de conserver l'aspect extérieur du bâti tout en créant d'éventuelles ouvertures harmonisées avec l'existant, et de retravailler les enduits, certains étant abimés. Pour des raisons de sécurité, l'avant de la parcelle gagnerait également à être aménagé et clôturé comme sur les bâtiments attenants.</p>
<p>Croix de Saint-André</p> 	<p>Le bâtiment est un ancien hangar agricole, implanté dans une zone agricole très dégagée et visible depuis plusieurs points du territoire communal. Il présente peu d'ouvertures, et sa façade nord totalement ouverte était probablement destinée à l'utilisation d'engins agricoles. Les murs sont en pierre traditionnelle, la toiture traditionnelle posée sur une génoise.</p>	<p>L'aspect extérieur du bâtiment présente des caractéristiques architecturales typiques du bâti traditionnel en zone rurale. Sa conservation mettrait largement en valeur le paysage, avec la création d'ouvertures aux menuiseries harmonisées. La toiture devra être rénovée, les clôtures perméables si réalisées.</p>
<p>Les Castelles Hautes</p> 	<p>Il s'agit d'un garage en bout de longère lauragaise en zone rurale. Attenant à l'habitation principale, il présente des murs en pierre traditionnelle, une grande ouverture qui pourra être retravaillée, une structure en bois, sans autre ouverture. Visible depuis la voirie, sur une parcelle boisée, le bâtiment est un élément important du paysage agricole.</p>	<p>L'aspect extérieur du bâtiment gagnerait à être conservé.</p>

Identifiant bâtiment	Typologie et environnement	Points de vigilance
<p>La Goutine</p> 	<p>Il s'agit d'une grange avec un hangar dans son prolongement, typique d'une longère lauragaise, avec petites ouvertures et une grande porte en bois massif. Les murs sont en pierre blanche, la toiture en tuile rouge posée sur génoise et celle du hangar en métal.</p> <p>Elle prend part au paysage éminemment agricole, sur une parcelle végétalisée, et l'arrière de la bâtisse est visible depuis la voirie.</p>	<p>L'aspect extérieur de la bâtisse devra être conservé, ainsi que sa structure. La toiture du hangar devra être remplacée par une couverture en tuiles, et si des ouvertures devaient être créées sur la façade arrière, elles gagneraient à être harmonisées avec celles des autres bâtiments.</p>
<p>Carsac</p> 	<p>C'est un hangar de stockage dont la structure en dur est en pierre locale. Les murs ouverts ont été refermés avec de la brique creuse. La couverture est en bon état et la parcelle végétalisée.</p> <p>Peu visible depuis les principaux axes, il se repère dès lors que l'on s'aventure sur les chemins communaux.</p>	<p>Les murs traditionnels gagneraient à être conservés, et ceux refermés devront être enduits pour conserver l'aspect traditionnel de la bâtisse.</p>
<p>Jalabert</p> 	<p>Il s'agit d'un bâtiment agricole dans le prolongement de la bâtisse principale. La structure est en pierre apparente et bois, les encadrements en brique rouge ou pierre traditionnelle, avec des ouvertures rectangulaires avec volets en bois massif, et un enduit qualitatif. La parcelle est moyennement végétalisée et visible depuis les principaux axes.</p>	<p>L'aspect extérieur du bâtiment devra être conservé, et les encadrements gagneraient à être harmonisés entre eux et avec l'existant.</p>
<p>Jalabertou</p> 	<p>Il s'agit d'un bâtiment de stockage attenant à une série d'autres bâtiments de différentes destinations. Bâti traditionnel en pierre, ses caractéristiques sont les mêmes que celles des autres bâtisses, avec un enduit un peu abimé, quelques petites ouvertures et une toiture en tuile rouge posée sur double génoise. Sur une parcelle boisée, il est peu visible depuis les principaux axes.</p>	<p>L'aspect extérieur du bâtiment doit être conservé, les ouvertures créées devront respecter les caractéristiques de celles existantes (volets en bois massif, encadrements en pierre).</p>
<p>Borde Neuve</p> 	<p>C'est un bâtiment agricole avec de grandes ouvertures sur sa façade sud. Les encadrements sont de nature différente (brique ou pierre), l'enduit un peu abimé et une toiture en tuile sur laquelle sont posés des équipements photovoltaïques.</p> <p>Sur une parcelle peu boisée, il est peu visible depuis les principaux axes.</p>	<p>L'aspect extérieur devra être globalement conservé mais les ouvertures gagneraient à être harmonisées, en ce qui concerne les encadrements. L'enduit devra également être rénové.</p>

ADAPTATION DE L'OAP « RUE DES CAVES EST »

Schéma 1 : Etat des lieux et projet sur l'OAP « Rue des Caves est » ; SOLIHA-Méditerranée, 2021



1. Etat des lieux et problèmes constatés

1.1. Le tracé de la voirie

Le tracé de la voirie ne correspond pas à celui des réseaux souterrains existant sur les parcelles, rendant l'implantation des habitations telles que prévue dans le schéma, impossible au regard de la configuration spatiale ;

1.2. Le montage foncier

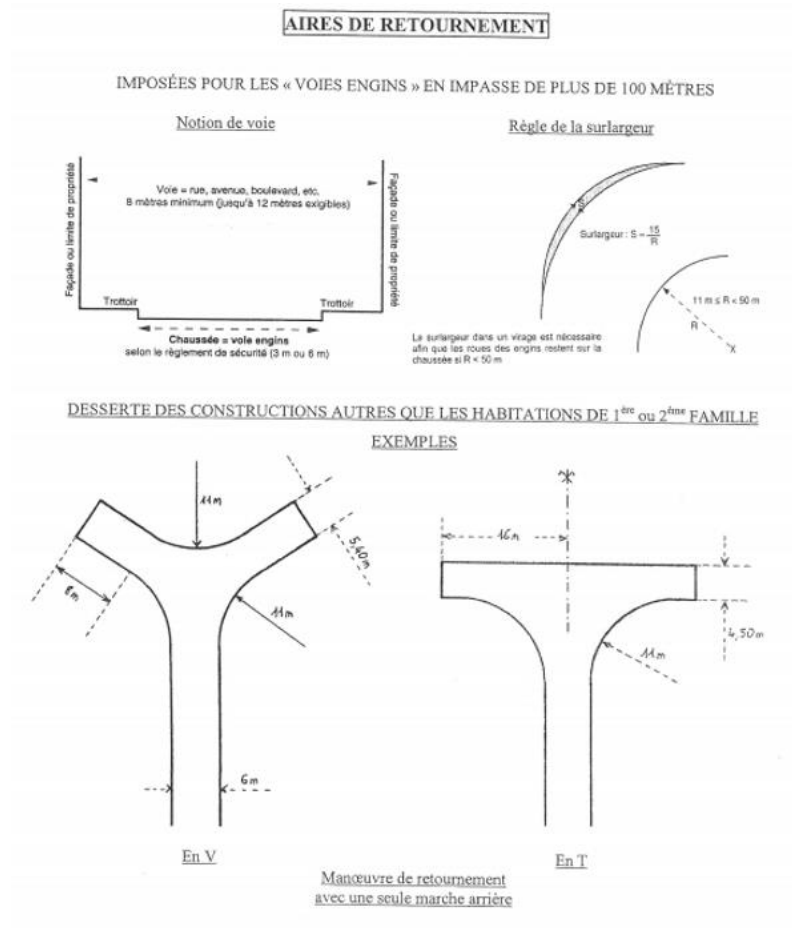
L'assiette du projet d'aménagement d'ensemble relève d'un montage foncier complexe entre plusieurs propriétaires, dont l'un d'entre eux pourrait se montrer bloquant au regard du projet.

2. Solutions retenues

Les réflexions portées sur ce sujet sont les suivantes :

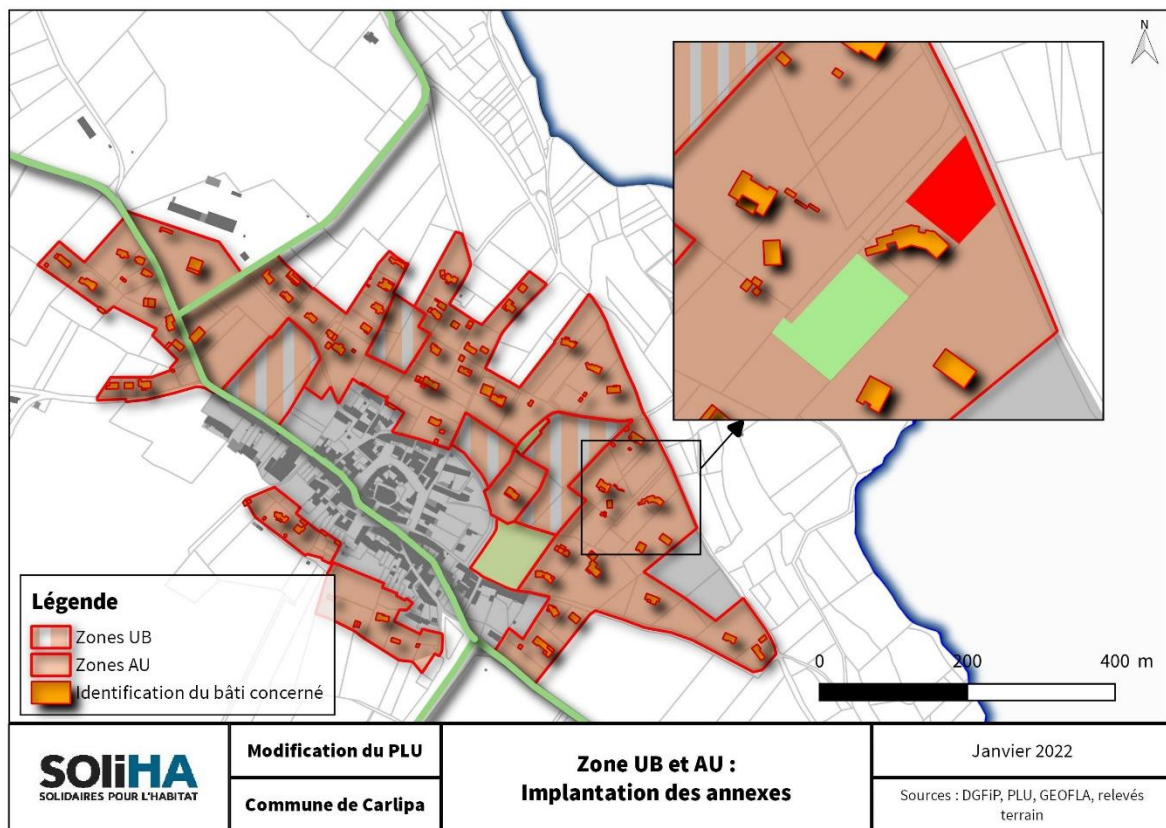
- Le tracé de la voirie de l'OAP sera repositionné sur le tracé réel du réseau d'assainissement existant sur l'assiette du projet ;
- Le but de la modification simplifiée est de scinder cette zone AU en deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble au lieu d'une :
 - L'OAE 1 comprendrait dans un premier temps une aire de retournement, qui correspondra aux prescriptions du SDIS ;
 - Le tracé de la voirie définitive jusqu'à la rue des caves se ferait donc en deux temps ;
 - Dans le cas où l'OAE actuellement bloquée serait mise à disposition par la suite, l'aire de retournement serait reconvertie en espace public permettant le prolongement de la voirie jusqu'à sa desserte Rue des Caves ;
- L'aire de retournement devra comporter des modalités évolutives (sol léger et perméable, en vue de sa potentielle reconversion future) ;

Schéma 2 : Typologie des aires de retournement ; SDIS 11, 2022



MODALITES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE UB

Carte 2 : Zone UB et typologie d'implantation ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



Photographies : Zone UB et typologie d'implantation ; SOLIHA-Méditerranée, 2021



1. Typologie et implantation

La zone UB de Carlipa se caractérise par une typologie d'habitat pavillonnaire, soit le plus souvent des constructions de plain-pied ou en R+1. L'implantation de ces habitations est localisée en milieu de parcelle, de même que les annexes en implantation libre sur la même assiette.

2. Interrogations soulevées

Les récentes demandes de permis de construire sur le territoire communal ont permis de mettre en lumière certains aspects rigides de la réglementation du PLU, notamment dans sa zone UB d'habitat pavillonnaire. Il apparaît que :

- L'implantation des annexes d'habitation est forcée à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie de desserte, ou à minima que la réglementation du PLU est jugée trop nébuleuse pour en apprécier la portée exacte. Le problème est posé, notamment dans le cas de parcelles en lanières (voir zoom carte 2), et dans le cas de potentielles futures divisions parcellaires : l'implantation des annexes à l'arrière du bâtiment peut être rendue impossible, par exemple pour les garages, nécessitant une servitude de passage d'au moins 3m à partir de la limite parcellaire ;
- Concernant l'implantation des habitations en zone UB, il n'est pas formulé de manière chiffrée, le recul à observer par rapport à la voirie s'il ne s'agit pas d'une route départementale. De surcroît la possibilité d'implantation des bâtiments à vocation d'habitation en alignement sur l'espace public, pose problème au regard de la typologie d'implantation générale des constructions dans la zone.

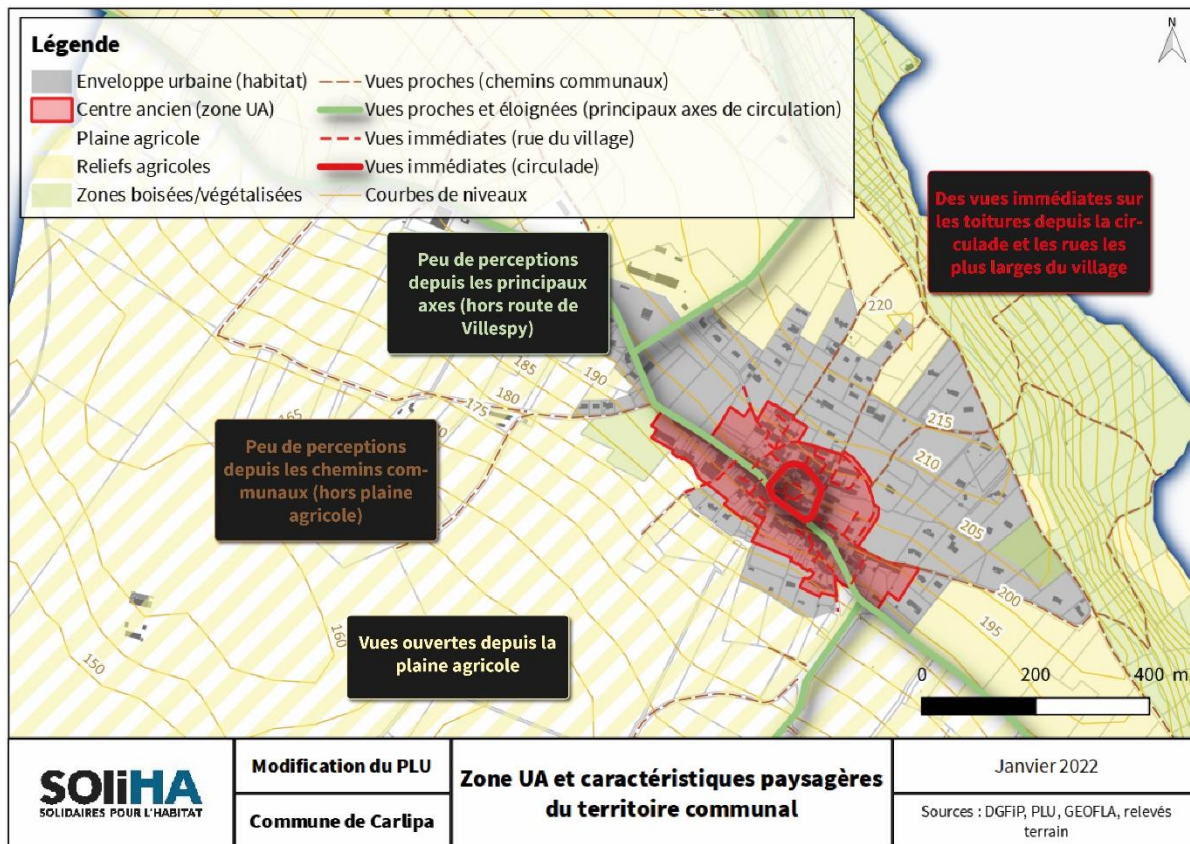
3. Solutions retenues

En émanent les conclusions suivantes :

- La terminologie « à l'arrière de la construction principale » concernant l'implantation des annexes sera supprimée de l'article UB6, laissant libre l'implantation des annexes sur l'assiette du projet ;
- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, devront observer un recul de 3m minimum par rapport à l'espace public dans tous les cas où ce dernier ne serait pas une route départementale, et ne pourront être implantées en limite d'espace public.

MODALITES D'INSTALLATION DES EQUIPEMENTS PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE UA

Carte 3 : Zone UA et caractéristiques paysagères ; SOLIHA-Méditerranée, 2022



Photographies : Déambulation urbaine et spécificités des toitures ; SOLIHA-Méditerranée, 2021



Schéma 2 : Front urbain affiché depuis la plaine agricole ; SOLIHA-Méditerranée, 2021



1. Spécificités paysagères et perspectives offertes sur les toitures :

Dans le village, et plus particulièrement en zone UA, les vues offertes sur les toitures sont assez limitées : les rues sont, pour la plupart, relativement étroites, et les habitations sont en règle générale sur 3 niveaux.

En outre, elles sont visibles selon l'orientation de la rue :

- Si la rue est orientée nord-sud, les habitations ont pignon sur rue, les toitures ne sont donc que très peu visibles ;
- Elles le sont en revanche un peu plus dans les rues orientées est-ouest, le faîtage étant aligné avec l'espace public et offrant donc des perspectives sur les pans de toiture, notamment dans les rues à fort dénivelé ou assez larges.

Depuis la plaine agricole, on observe un alignement des faîtages et de nombreuses perspectives sont offertes, sur une multitude de toitures d'aspect tuile canal ou tuile flamée. L'aménagement de panneaux photovoltaïques de trop grande superficie et localisés sur les pans de toiture au sud pourrait avoir un impact paysager non négligeable.

2. Interrogations soulevées :

Actuellement le règlement de la zone UA, article UA11 (p.12) précise :

"Les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les pans de toiture, à l'exception des équipements définis par l'arrêté interministériel du 24 décembre 2014, précisant les caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables dont les autorisations d'urbanisme ne peuvent interdire l'utilisation :

- *Les systèmes solaires thermiques et des installations photovoltaïques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires est inférieure à 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation, ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire,*
- *les installations photovoltaïques dont la puissance crête n'excède pas 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher."*

La commune souhaiterait mettre en avant, dans un souci d'équité, les possibilités d'installation d'équipements photovoltaïques en zone UA.

- A l'heure actuelle, les équipements photovoltaïques sont interdits, sauf ceux rentrant dans les conditions définies par l'arrêté interministériel du 24 décembre 2014.

3. Solutions envisagées

Aujourd'hui, les documents d'urbanisme n'ont plus vocation à interdire les matériaux écologiques ou producteurs d'énergie renouvelable. Cette réglementation est caduque et sera supprimée.

Toujours dans un souci d'équité, seule la réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux, sera prise en compte concernant la pose des panneaux. Aucune autre disposition concernant l'aspect ou la couleur ne sera prise.

INCIDENCES SUR LE PLU APPLICABLE

1. Modifications occasionnées sur les différentes pièces du PLU

1.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est modifié par la présente note technique, faisant état des différentes problématiques traitées et des solutions retenues.

1.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Conformément au Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée ne portera nullement atteinte aux orientations du PADD ni à l'économie de la commune. Aucune modification n'est à prévoir.

1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP « Rue des Caves est » sera modifiée en tenant compte de l'ensemble des dispositions édictées dans le présent rapport de présentation :

- Modification du tracé de la voirie ;
- Phasage à mettre en place sur l'assiette foncière du projet, en fonction des différents propriétaires concernés ;
- Création d'une solution temporaire pour rendre le phasage fonctionnel, avec une aire de retournement reconvertible en espace public ;
- Le nombre de constructions ainsi que la densité envisagée ne sont pas modifiés.

1.4. Règlement

Pour la zone UA, p.12 du règlement, à propos des équipements photovoltaïques :

En lieu et place de la mention suivante :

« Les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les pans de toiture, à l'exception des équipements définis par l'arrêté interministériel du 24 décembre 2014, précisant les caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables dont les autorisations d'urbanisme ne peuvent interdire l'utilisation :

- *Les systèmes solaires thermiques et des installations photovoltaïques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires est inférieure à 5 m² par logement en maison individuelle ou 3 m² par logement en bâtiment collectif d'habitation, ou 3 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher en bâtiment tertiaire,*
- *les installations photovoltaïques dont la puissance crête n'excède pas 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher. »*

Les règles concernant les panneaux photovoltaïques sur toiture seront les suivantes :

« L'utilisation de panneaux photovoltaïques ou tuiles solaires est autorisée. »

Pour la zone UB, p.17 du règlement, à propos de l'implantation des constructions :

La mention « *Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant* » sera remplacée par la mention suivante :

« Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées librement par rapport au bâtiment à usage d'habitation existant. Si la nouvelle construction n'est pas contiguë au bâtiment principal, elle devra respecter un espacement de 3m minimum par rapport à ce dernier ; »

La mention « *En dehors des voies départementales, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës* » sera remplacée par la mention suivante :

« En dehors des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 3m de l'alignement sur rue à minima, ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës. »

Pour les zones A et N, p.42 et p.50 du règlement, à propos de l'implantation des constructions :

La mention suivante sera rajoutée :

« Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve. Le projet devra respecter les nuanciers susmentionnés, ou les spécificités du bâtiment principal de l'assiette foncière. »

La disposition interdisant les projets de nature à compromettre l'activité agricole existe déjà dans le règlement.

1.5. Zonage

Le zonage sera modifié, incluant la localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N du PLU. 10 bâtiments seront identifiés.

1.6. Annexes

Sans objet.

2. Conclusion

Seul le PADD et les annexes demeurent inchangés.

La modification simplifiée n'engendre aucune incidence significative au regard de la philosophie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il permettra à la commune de mettre en œuvre plus facilement son projet d'habitat (et ce notamment dans les zones rurales du PLU), en plus d'afficher une meilleure prise en compte des problématiques liées à l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables en assouplissant ses règles au regard de l'implantation des équipements photovoltaïques.