

Département d'Indre-et-Loire, commune de

MARRAY



Deuxième modification du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 11/12/2005
Première modification du Plu approuvée le 08/02/2010
Deuxième **modification prescrite le 26/06/2019**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du

approuvant la 2^{ème} modification du Plu
de la commune de Marray

Le président,
Antoine Trystram

Notice



Date :

23 novembre 2020

Phase :

Enquête publique

Communauté de communes de Gâtine et Choisses - Pays de Racan
37360 St Antoine du Rocher, Tél. : 0247298100, rag@gatine-racan.fr

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

I - Contexte et objectifs	3
Assouplissement des règles d'évolution du bâti existant en zones A et N	3
Repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N	3
Modification du zonage pour permettre l'évolution d'un ancien site militaire	4
Conclusion	5
II - Exposé et justifications des modifications apportées au règlement	5
III - Exposé et justifications des modifications apportées au zonage	8
Transformation du secteur UYab en UBb	8
Avant	
Après	
Repérage des bâtiments pouvant changer de destination	9

I - Contexte et objectifs

Après la Loi ALUR du 24 mars 2014, la loi n°2015-990 du 06 août 2015 dite «Loi Macron» a modifié plusieurs articles du Code de l'urbanisme dont l'article L151-12 et L 123-1-5.

Assouplissement des règles d'évolution du bâti existant en zones A et N

L'article L151-12¹ du code de l'urbanisme stipule dorénavant que «*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.»

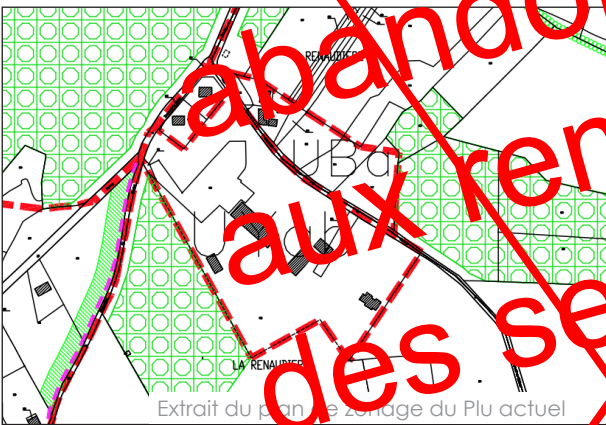
Or le PLU en vigueur à Marray n'intègre pas avec précision ces dispositions ce qui génèrent des décisions négatives sur des demandes d'urbanisme dans les zones A et N.

Ainsi est proposée une modification qui permettra l'évolution du bâti à destination d'habitation en zones agricole et naturelle.

Repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

Profitant de cette modification, le conseil communautaire souhaite également permettre de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, puisque l'article R123-12 du code de l'urbanisme² le permet maintenant.

Modification du zonage pour permettre l'évolution d'un ancien site militaire



Un secteur de la commune abritait un site militaire, maintenant désaffecté. Les élus souhaitent que cet espace artificialisé puisse changer de destination pour permettre son utilisation et ainsi participer à la limitation de la consommation d'espace. Ainsi il paraîtrait que ce site puisse accueillir d'autres formes d'activités, un équipement collectif, des logements...

Pour permettre le secteur UYab sera transformé en un nouveau secteur UBb, dont le cortège de règles s'appuie sur celle de la zone UB, seule l'emprise au sol est limitée pour permettre le changement de destination du bâtiment militaire (10 logements) et la construction de 3 à 4 logements individuels, tenant ainsi compte des caractéristiques du hameau et de sa capacité d'accueil.

Zones urbaines	
UA	Zone à vocation mixte correspondant au tissu urbain ancien du bourg caractérisé par une forme urbaine assez figée.
UAc	Secteur au sein duquel l'adaptation au sol des constructions est réglementée plus précisément.
UAf	Secteur au sein duquel le faitage principal de la construction principale est réglementé.
UB	Zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant extensions du bourg et à certains hameaux.
UBa	Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
UBaf	Sous-secteur au sein duquel des prescriptions particulières s'appliquent en terme d'implantation par rapport à la voie et aux aménagements publics.
UY	Zone destinée à l'accueil d'activités.
UYa	Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
UYab	Sous-secteur au sein duquel la nature des activités autorisées est plus limitée.
1AU	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitation.
Zones agricoles	
A	Zone agricole protégée.
Ae	Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
Zones naturelles	
N	Zone naturelle et forestière protégée.
Ne	Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
Nx	Secteur destiné à l'accueil d'équipements publics.
--- création d'accès nouveau interdit	
	Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Haie protégée au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
	Arbre protégé au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
	Traitement paysager à réaliser sur une profondeur minimale de 20m sous forme de basquets d'arbres d'essences locales (ex: érable champêtre, charme, noisetier,...)

Conclusion

Ces adaptations nécessitent la mise en œuvre d'une modification de droit commun avec enquête publique dès lors qu'elles ont pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU.

II - Exposé et justifications des modifications apportées au règlement

Voir les évolutions figurant dans le règlement.

Aux dispositions générales, l'article 3 précise la destination du secteur UBb pour y autoriser l'habitat à simple modification de forme.

Dans le paragraphe d'identification de la zone UB sont ajoutées les caractéristiques générales du secteur UBb, simple modification de forme.

Dans les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UB, sont ajoutés les objectifs du secteur UBb, simple modification de forme.

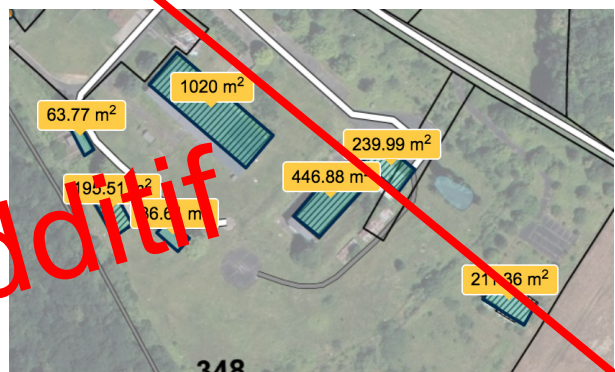
À l'article UB 9, en secteur UBb, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 6%.

La superficie de l'emprise foncière concernée est de 4600 m².

L'emprise au sol des bâtiments existants est de 2,20 m².

L'emprise au sol du bâti existant est donc d'environ 4,8 %.

La modification permet donc un peu plus de 500 m² au sol ce qui permettra uniquement la réalisation de 2 à 4 logements supplémentaires.



À l'article A2, sont ajoutées les prescriptions relatives aux bâtiments repérés pour pouvoir changer de destination, en complément du repérage fait au plan de zonage.

Ces prescriptions visent à ne pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

À l'article A2, les règles encadrant l'évolution du bâti existant (annexes et extensions) ont été assouplies, voir les justifications page suivante.

À l'article N2, sont modifiées les prescriptions relatives aux bâtiments repérés pour pouvoir changer de destination, en complément du repérage fait au plan de zonage. Ces prescriptions visent à ne pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

À l'article N2, les règles encadrant l'évolution du bâti existant (annexes et extensions) ont été assouplies, voir les justifications page suivante.

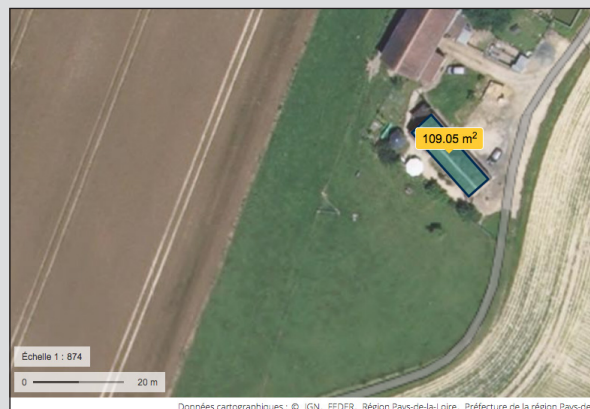
Justification des modifications relatives à l'emprise au sol des annexes et extensions

Les exemples ci-dessous indiquent que la superficie des annexes et extensions des constructions traditionnelles est très régulièrement supérieure à 100m². C'est une caractéristique du bâti local participant à l'identité du territoire.

De plus le code de l'urbanisme a évolué et impose maintenant en zones agricoles, naturelles ou forestières que le règlement précise, pour les annexes et extensions :

- la zone d'implantation
- les conditions de hauteur,
- d'emprise et de densité

Ainsi les modifications proposées sont un compromis entre le respect de l'identité du bâti local (qui permettrait même d'autoriser des superficies d'annexes et d'extensions plus fortes que ceux que nous proposons) et la prise en compte de l'impossibilité de laisser trop de potentiel constructible en zones A et N.



Justification des modifications relatives à la distance des annexes par rapport à la construction principale

Les exemples ci-dessous indiquent que les annexes sont souvent implantées à une distance souvent supérieure à 20m et inférieure à 50m.

De plus le code de l'urbanisme a évolué et impose maintenant en zones agricoles, naturelles ou forestières que le règlement précise, pour les annexes et extensions :

- la zone d'implantation
- les conditions de hauteur (le règlement actuel les prescrit déjà),
- d'emprise et de densité (le règlement actuel les prescrit déjà)

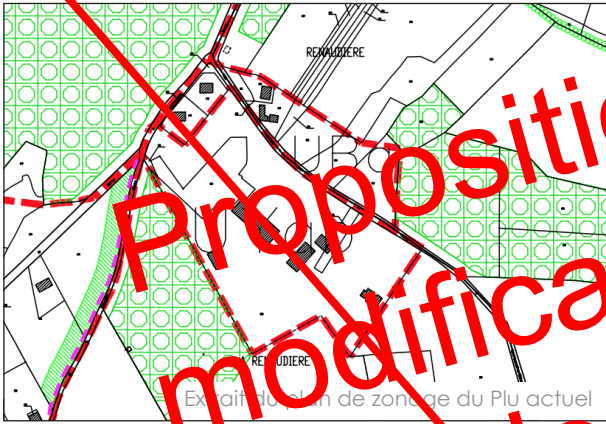
Ainsi les modifications proposées permettent de prendre en compte l'identité locale du bâti traditionnel sans induire de mitage des milieux agricoles, naturels et forestiers.



III - Exposé et justifications des modifications apportées au zonage

Transformation du secteur UYab en UBb

Avant

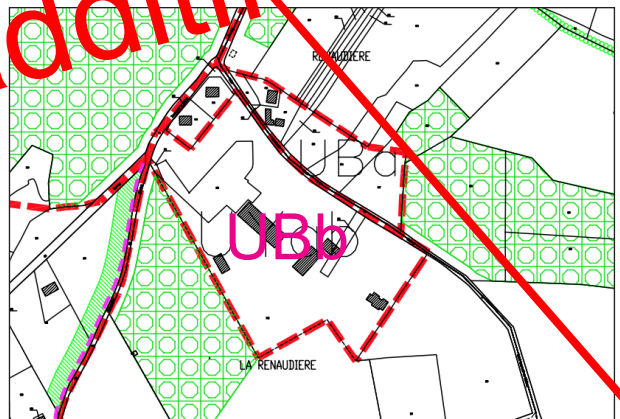


Après

- Zones urbaines
- UA** Zone à vocation mixte correspondant au tissu urbain ancien du bourg caractérisé par une forme urbaine assez figée.
 - UAe** Secteur au sein duquel l'adaptation au sol des constructions est réglementée plus précisément.
 - Uaf** Secteur au sein duquel le faitage principal de la construction principale est réglementé.
 - UB** Zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions du bourg et à certains hameaux.
 - UBe** Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
 - UBaf** Sous-secteur au sein duquel des prescriptions différentes s'appliquent en terme d'implantation par rapport à la voie et aux emprises publiques.
 - UBb** Sous-secteur dans lequel des prescriptions permettent la réhabilitation du bâti existant et maîtriser l'emprise au sol des constructions
 - UY** Zone destinée à l'accueil d'activités.
 - UYa** Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
 - UYab** Sous-secteur au sein duquel la nature des activités autorisées est plus limitée.
 - 1AU** Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitation.
- Zones agricoles
- A** Zone agricole protégée.
 - Ae** Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
- Zones naturelles
- N** Zone naturelle et forestière protégée.
 - Ne** Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
 - Nx** Secteur destiné à l'accueil d'équipements publics.
- Création d'accès nouveau interdit
 - Espace boisé classé à conserver ou à créer
 - Haie protégée au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
 - Arbre protégé au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
 - Traitement paysager à réaliser sur une profondeur minimale de 20m sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales (ex: érable champêtre, charme, noisetier,...)

Zones urbaines

- UA** Zone à vocation mixte correspondant au tissu urbain ancien du bourg caractérisé par une forme urbaine assez figée.
 - UAe** Secteur au sein duquel l'adaptation au sol des constructions est réglementée plus précisément.
 - Uaf** Secteur au sein duquel le faitage principal de la construction principale est réglementé.
 - UB** Zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions du bourg et à certains hameaux.
 - UBe** Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
 - UBaf** Sous-secteur au sein duquel des prescriptions différentes s'appliquent en terme d'implantation par rapport à la voie et aux emprises publiques.
 - UY** Zone destinée à l'accueil d'activités.
 - UYa** Secteur au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.
 - UYab** Sous-secteur au sein duquel la nature des activités autorisées est plus limitée.
 - 1AU** Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitation.
- Zones agricoles
- A** Zone agricole protégée.
 - Ae** Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
- Zones naturelles
- N** Zone naturelle et forestière protégée.
 - Ne** Secteur concerné par les périmètres de protection d'un captage d'eau potable.
 - Nx** Secteur destiné à l'accueil d'équipements publics.
- Création d'accès nouveau interdit
 - Espace boisé classé à conserver ou à créer
 - Haie protégée au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
 - Arbre protégé au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme
 - Traitement paysager à réaliser sur une profondeur minimale de 20m sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales (ex: érable champêtre, charme, noisetier,...)



Repérage des bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments repérés au plan de zonage autorisent leur changement de destination ce qui est le moyen le plus efficace de préserver du patrimoine bâti participant à l'identité locale.

Les critères pour repérer ces bâtiments ont été les suivants :

- bâtiment implantée sur une unité foncière desservie par le réseau d'eau potable
- bâtiment implantée sur une unité foncière desservie par le réseau d'électricité
- bâtiment participant à l'identité locale
- bâtiment ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- bâtiment ne compromettant pas la qualité paysagère du site.

IV - Annexes



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2019 Délibération

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi vingt-six juin 2019 à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la communauté de communes, salle Choisi les, sous la présidence de Monsieur Antoine TRYSTRAM.

Présents :

Beaumont -Louestault : Mme Côme Catherine ; M. Robert Jean-Paul ; M. Héroux Jean-Luc.
Bueil en Touraine : M. Tondereau Rémi.
Cérelles : M. Poulle Guy ;
Charentilly : M. Lehagre Patrick
Chemillé Sur Dême : M. Canon Eloi.
Epeigné Sur Dême :
Marray : M. Boivin Patrick.
Neuillé Pont Pierre : M. Jollivet Michel ; Mme Roy Anne.
Neuvy Le Roi : Mme Haslé Paule.
Pernay : M. Wozny Philippe.
Rouziers de Touraine : M. Behaegel Philippe.
St Antoine du Rocher : M. Meulot André
St Aubin le Dépeint :
St Christophe Sur Le Nais : Mme Lemaire Catherine ; M. Couratin Emmanuel.
St Paterne Racan : M. Poupée Jean-Pierre ; M. Lappleau Eric.
St Roch : M. Anceau Alain ; Mme Jeudi Nicole.
Semblançay : M. Trystram Antoine ; Mme Billon Monique
Sonzay :
Villebourg :

Excusés : M. Peninon Jean-Pierre; M. Boullenger Jacques; M. Terpreau Patrice; M. Durand Benoit; M. Balaguer Jean-Michel ; M. Cintrat Patrick ; Mme Robbe Francine ; M. Fontenay Jean-Paul, M. Faurie Julien ; M. Verneau Jean-Pierre ; Mme Degousse Huguette ; M. Gauvrit Laurent ; Mme Groux Gisèle ; Mme Dupuis Brigitte

Pouvoirs : M. Péninon à M. Wozny ; M. Boullenger à M. Lehagre ; M. Terpreau à M. Anceau ; M. Balaguer à M. Jollivet ; M. Cintrat à Mme Haslé ; M. Fontenay à M. Poupée ; Mme Groux à M. Poulle ; Mme Dupuis à M. Behaegel ; M Durand à M Trystram

Date de convocation : mercredi 19 juin 2019

Secrétaire de séance : Commune Beaumont-Louestault : Jean-Luc Héroux

Elus	: 36
Présents	: 22
Votants	: 31
Pour	: 31
Blancs	: 0
Nuls	: 0

Réf : C128-2019

PLU/PLUi/URBANISME
Prescription de la procédure de modification du PLU - Commune de Marray

Vu la délibération C207bis-2017 modifiant les statuts de la Communauté de Communes de Gâtine et Choissilles – Pays de Racan en matière de compétence PLU-PLUi ;

Vu l'arrêté préfectoral n°171-187 en date du 22 décembre 2017 portant modifications statutaires de la Communauté de Communes de Gâtine et Choissilles – pays de Racan en matière de compétence PLU-PLUi ;

Vu la délibération n° 2013/040 de la commune de Marray approuvant le PLU en date du 8 juillet 2013

Vu la délibération n°2019-038 de la commune de Marray en date du 11 juin 2019 concernant la prescription de la procédure de modification du PLU;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 à L153-48 ;

Vu la prescription décidée par le conseil municipal de la commune de Marray expliquant l'utilité de lancer une procédure de modification du PLU sur les zones A et N telle que suit :

- D'adapter le règlement des Zones A (Zone naturelle destinée à l'exploitation du sol) et N (Zone naturelle et forestière à protéger) concernant l'extension des habitations et leurs annexes vis-à-vis des dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014
- D'identifier sur les documents graphiques les bâtiments susceptibles de changer de destination conformément à l'article R123-12 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme, si les adaptations envisagées listées ci-dessus ont pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, la procédure de modification avec enquête publique sera donc retenue.

Concertation :

Monsieur le Président expose la nécessité de concerter la population pendant toute la durée de la réflexion visant à modifier le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **De lancer la procédure de modification du PLU de la commune Marray conformément aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme commue indiquée ci-dessus et d'en assurer le suivi;**
- **D'ouvrir la concertation associant la population pendant toute la durée de l'étude et ce comme suit :**
 - mise à disposition du public d'un registre permettant de consigner remarques et propositions
 - possibilité d'adresser des remarques par courrier à Monsieur le Président de la CCGC-PR et à Monsieur le Maire de Marray
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents relatifs se rapportant à ce dossier.**

Mesure de Publicité :

En application des dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- un affichage pendant un mois en mairie / au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres concernées,
- une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Acte rendu exécutoire

Par l'envoi en Préfecture

Le 04/07/2019

Et la publication le 04/07/2019

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-200073237-20190626-C128-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2019

Affichage : 04/07/2019

**Le Président,
Monsieur Antoine TRYSTRAM**



Notes de fin

1 Article L151-12 du code de l'urbanisme

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 Article L151-11 du code de l'urbanisme

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Question Senat 2007 suite réforme

La destination d'un ensemble agricole désaffecté comprenant une habitation correspond à une destination d'habitation pour l'ensemble, y compris les granges et parties accessoires

CAA Lyon 2018 (lecture cabinet d'avocats)

Le changement de destination est à considérer au regard de la dernière utilisation réelle effective (jurisprudence récente)