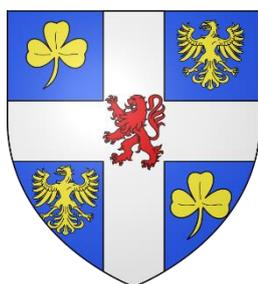


PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MARTIN-LE-GAILLARD

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Arrêté le



MODIFICATION
NUMERO 1

Table des matières

I.	INTRODUCTION.....	4
1)	Champs d'application et procédure.....	4
II.	PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	6
1)	Objet de la modification de droit commun	6
2)	Projet d'agro-tourisme	7
3)	Evolution réglementaire des zones naturelles N	16
III.	CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	19
1)	Contenu de la modification de droit commun.....	19

I. INTRODUCTION

1) Champs d'application et procédure

L.153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme :

« 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.

L'article L.153-37 du code de l'urbanisme énonce 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. »

Au titre de l'article L153-41, 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 :

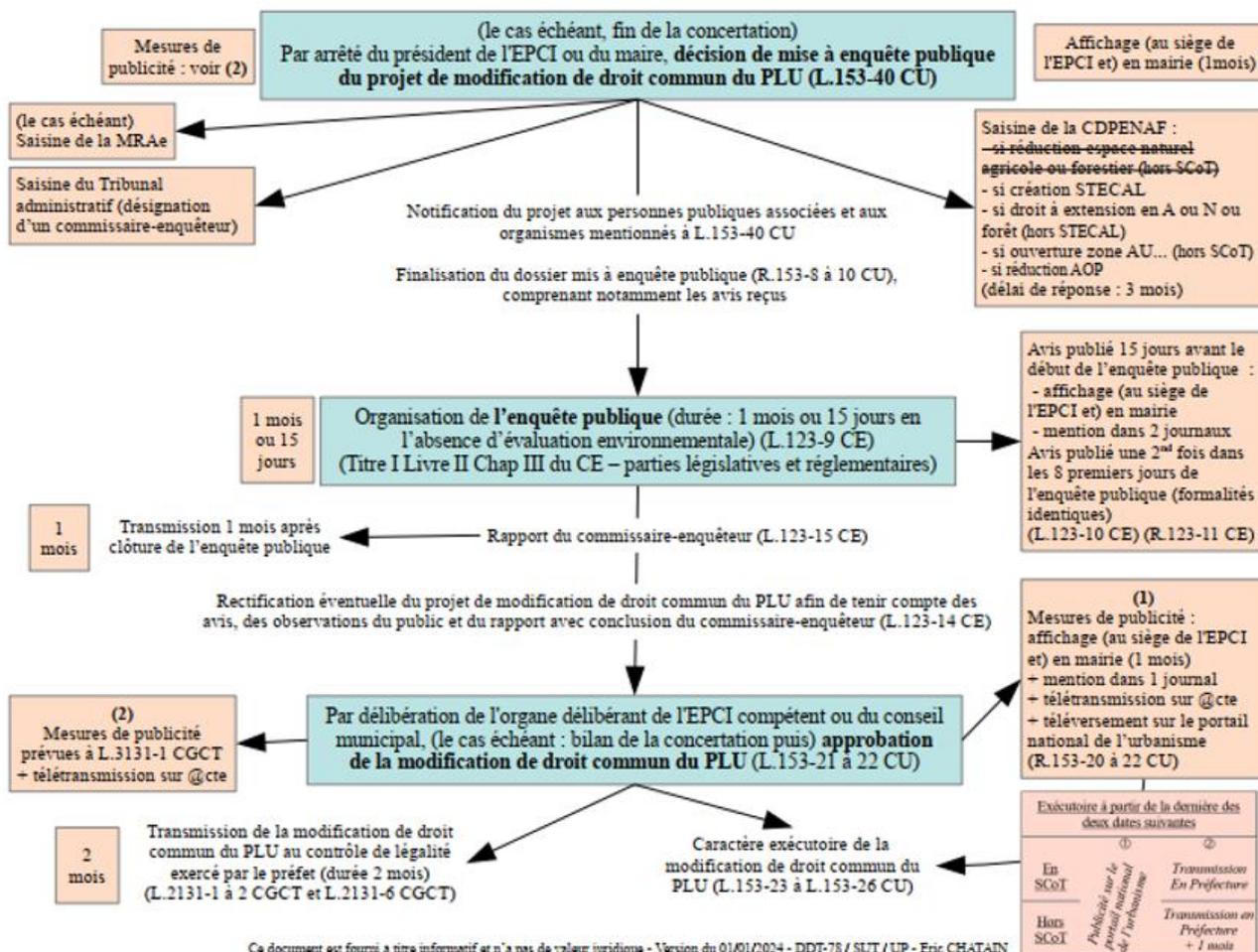
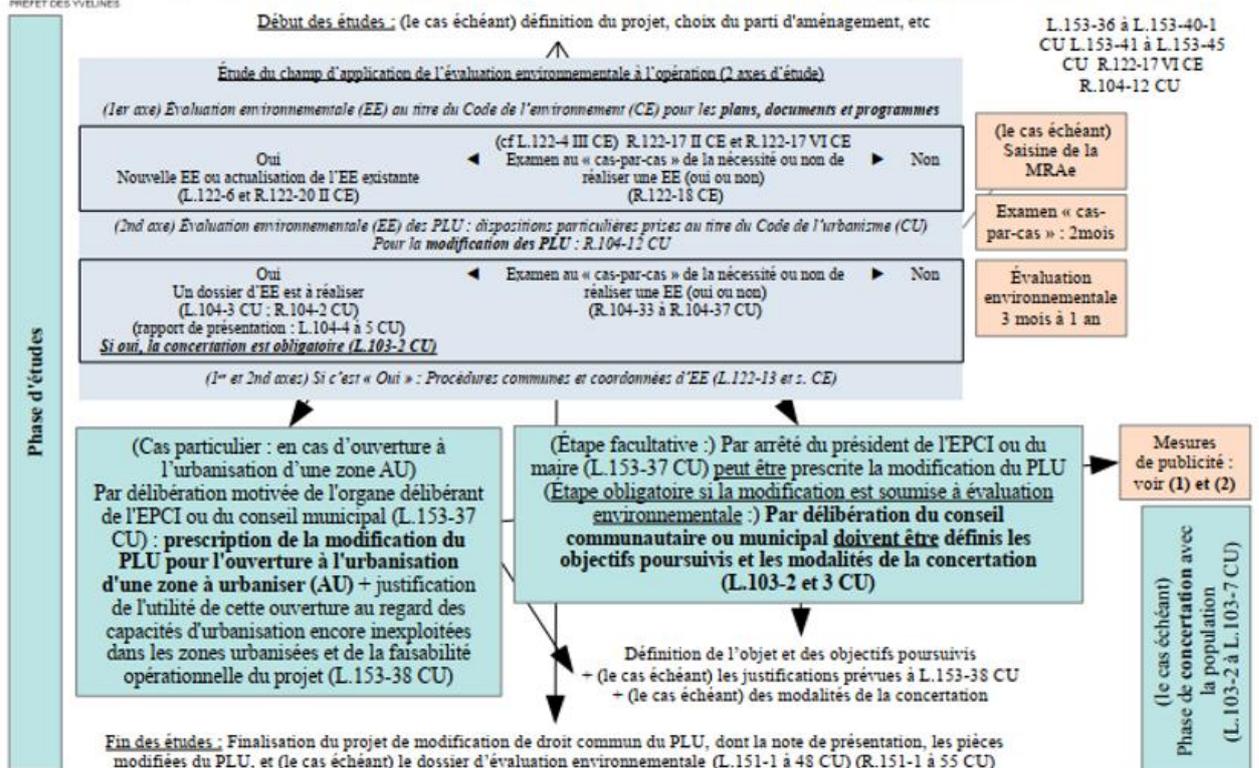
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Fiche 4 : PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN D'UN PLU (L.153-36 et s. CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou la commune (L.153-37 CU)



II. PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1) Objet de la modification de droit commun

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-le-Gaillard a été approuvé le 18 décembre 2014.

Dans un souci de valorisation de son territoire et d'une forte attractivité touristique, la commune de Saint Martin le Gaillard a engagé une procédure de modification de droit commun par délibération en date du 9 avril 2024. L'objet de cette modification est de faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du PLU.

La modification poursuit deux objectifs :

- Un projet « d'agro-tourisme » existe sur un secteur situé en zone Naturelle au P.L.U en vigueur. Le projet vise donc à réduire une zone naturelle pour la création d'une zone agricole At : (agro-tourisme).
- Evolution du zonage N : suppression des secteurs Na et évolution du règlement écrit afin d'autoriser les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants.

Extrait du P.A.D.D :

« Les objectifs TOURISTIQUES :

[...] Favoriser le tourisme lié à la vallée de l'Yères : valoriser un équipement de restauration existant, et pérenniser les gîtes implantés en nombre dans la vallée.

Inciter à un tourisme « doux » : promenade, découverte d'artistes peintres, de la faune et la flore liées aux zones humides.

Aménager et entretenir les chemins ruraux afin de permettre aux habitants et aux touristes la découverte du patrimoine bâti et naturel, de panoramas surplombant la vallée. »[...]

Les objectifs liés aux ACTIVITES ECONOMIQUES :

[...] Pérenniser les activités économiques existantes et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises

Protéger les exploitations agricoles et les terrains agricoles attenants »

Le projet de la SCI TWEED Investissement est de réaliser une structure d'agro-tourisme.

Ce projet s'inscrit dans **les objectifs du P.A.D.D notamment en termes d'objectifs touristiques, économiques, de protection de l'environnement et de consommation d'espace.** L'objet principal de la modification est de faire évoluer le plan de zonage et le règlement écrit du P.L.U de Saint-Martin-le-Gaillard. Le projet de structure d'agro-

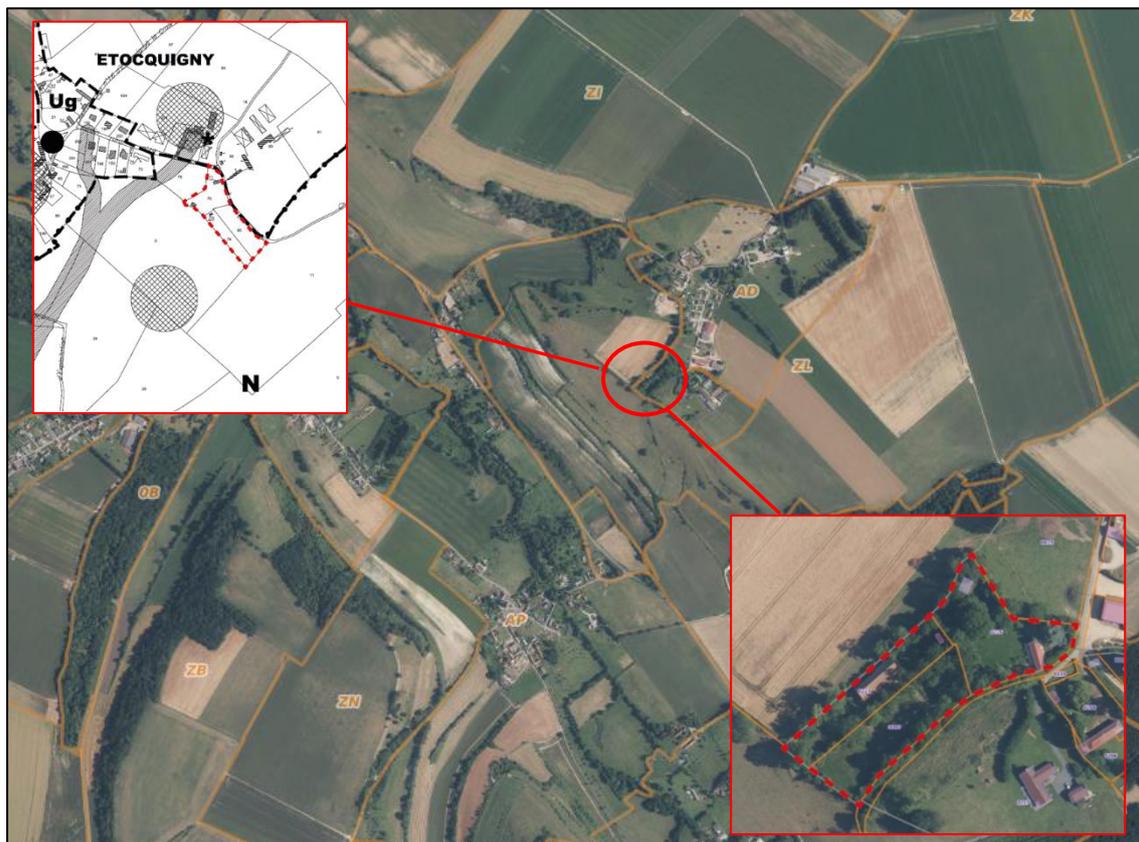
tourisme va faire évoluer le P.L.U en ajoutant un secteur AT (création sur le plan de zonage et au sein du règlement) sur un secteur classé en N au P.L.U en vigueur.

2) Projet d'agro-tourisme

Le secteur de projet se situe sur trois parcelles dans le hameau d'Etocquigny situé sur les hauteurs au nord de la commune de Saint-Martin-le-Gaillard :

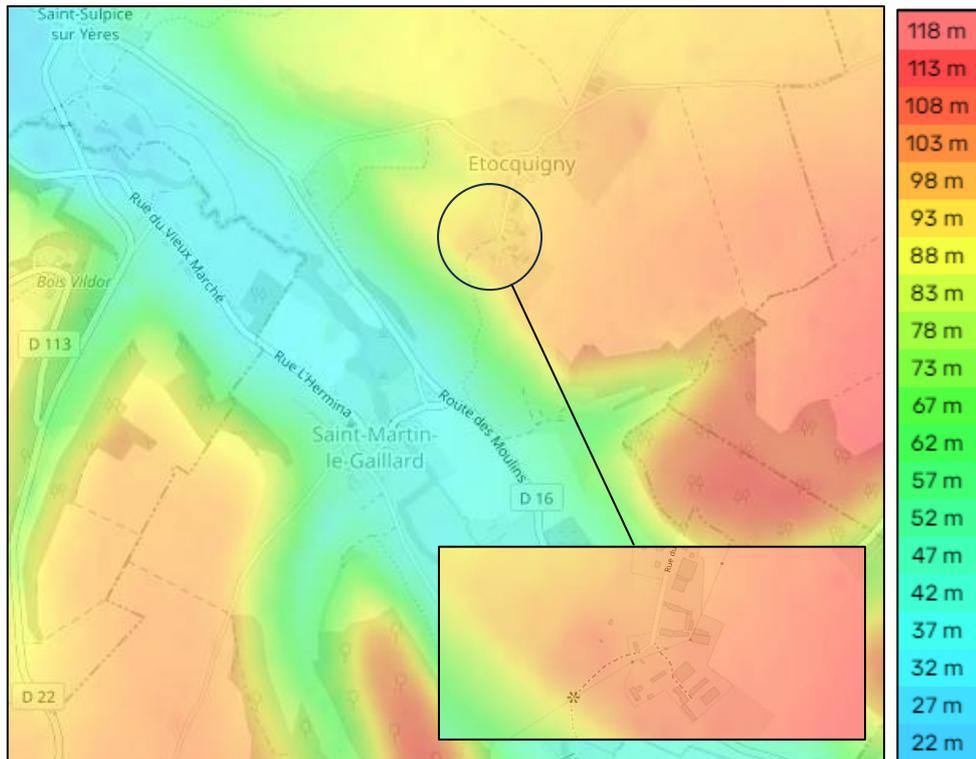
- AD 226 : présence d'une habitation ainsi que d'une annexe
- AD 80 : terrain vierge
- AD 227 : présence de constructions dont une réalisée sans autorisation d'urbanisme (plus de 30 ans).

Ces trois parcelles sont classées en zone N au P.L.U actuellement en vigueur



Localisation du secteur de projet – photo Géoportail / Plan de zonage PLU en vigueur

La surface totale du secteur de projet est de 0,9 ha environ. Celui si se situe à une altitude d'environ 103 mètres comme l'indique la carte topographique ci-après.



Carte du relief sur la commune de SMLG - Etocquigny – secteur de projet

Le projet de la SCI TWEED Investissement comporte deux volets :

- Un volet agricole
- Un volet tourisme

Volet agricole :

Le porteur de projet souhaite créer une nouvelle activité agricole de type permaculture qui nécessitera de créer des équipements légers de type serres, abris pour animaux (poulailler...). Sur le terrain, des annexes déjà existantes pourront être transformées en atelier sans être agrandies. De plus un bâtiment existant sur la parcelle AD 227 pourrait servir d'hébergement pour des stagiaires et/ou de bureau pour le porteur de projet.

Volet tourisme :

Le volet tourisme prendra place au niveau des bâtiments existants. En effet, un bâtiment d'habitation existe au nord du terrain de projet, des gîtes seront créés au sein de ce bâtiment. De plus au sud du terrain, le porteur de projet souhaite intégrer des Résidences Mobiles de Loisir (roulotte) ou des Résidences Démontables Constituant de l'Habitat Permanent (yourte).

La surface totale du secteur de projet est de 0,9 ha.



Le projet se décline en trois secteurs

Secteur n°1 :

Le secteur N°1 fait une surface d'environ 0.12ha. Il comportera la partie gîte au sein du bâtiment d'habitation existant. Une cuve de récupération d'eau de pluie est existante sous un massif planté.



Photographie du futur gîte (prise de vue : 22/01/2024)

Secteur N°2 :

Le secteur N°2 est le plus important en surface, étant d'environ 0.6ha. Il comportera l'essentiel du projet agricole avec la réalisation d'installations pour de la permaculture, avec une volonté de valorisation de l'environnement et de l'agriculture locale (récupération et valorisation des déchets avec composteur). De plus, les aménagements seront implantés en prenant en compte les conditions bioclimatiques du secteur (création de serre pour la permaculture sur la partie ensoleillée et abritée des vents dominants).

Photographies du secteur d'implantation de la serre (prise de vue : 22/01/2024)



Photographie du site potentiel pour l'installation d'un poulailler (prise de vue : 22/01/2024)

Secteur N°3 :

Le secteur N°3 possède une superficie d'environ 0,2 ha. Il comprend un bâtiment non répertorié sur le cadastre. En effet, le bâtiment présent sur cette parcelle **ne présente pas de permis de construire**. Selon la commune et le propriétaire du terrain, la construction du bâtiment daterait des années 1990. La commune ne souhaite pas la démolition de ce bâtiment, mais au contraire elle souhaite sa régularisation.

Ce bâtiment pourrait servir à faire des appartements servant d'hébergement pour des stagiaires du projet agricole ainsi qu'un bureau pour le porteur de projet. Ces studios ne seraient pas loués à l'année à des particuliers. Il faut ici comprendre que ces logements seront des hébergements et non pas des résidences supplémentaires sur le territoire de Saint-Martin-le-Gaillard.

Architecturalement, la construction est de style néo-normand et de bonne facture. Celle-ci s'intègre bien dans son environnement immédiat. Des travaux sont prévus pour la réhabilitation du bâtiment.



Photographie du bâtiment non cadastré présent sur le terrain (prise de vue : 22/01/2024)



De plus, le porteur de projet souhaite implanter sur ce secteur des Résidences Mobiles de Loisir de type roulotte (Art. R111-41 du code de l'urbanisme) ou des Résidences Démontables Constituant de l'Habitat Permanent de type Yourte (Art. R111-51 du code de l'urbanisme).



Photographie du secteur d'implantation RML/RDCHP (prise de vue : 22/01/2024)



Construction existante sans autorisation d'urbanisme



Entrée du site



Maison d'habitation existante



Secteur d'implantation RML/RDCHP



Secteur d'implantation de la serre pour activité maraichage



Annexes existantes

Afin d'assurer la faisabilité réglementaire du projet, les règlements écrit et graphique doivent être modifiés.

Le règlement graphique :

La modification de droit commun a pour objectif la création d'un nouveau sous-secteur de la zone A (Agricole) : le secteur At (Agro-Tourisme) sur une surface d'environ 0,9ha en zone N.

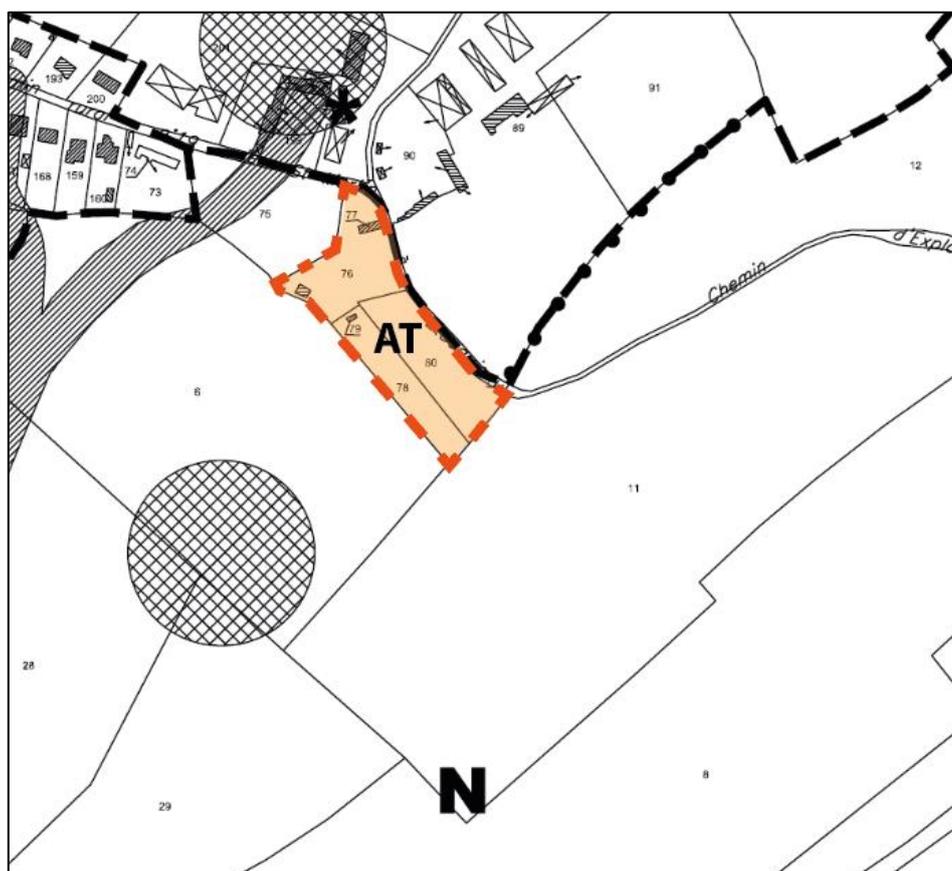


Illustration de l'évolution du plan de zonage avec création du sous-secteur AT

Un règlement afférent au secteur At sera créé, afin de correspondre aux besoins identifiés pour le développement de la zone.

Le règlement écrit :

Caractère et vocation de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

- Le secteur Aé recouvre des terrains occupés par des éoliennes
- le secteur Aa reprend les constructions excentrées situées dans des secteurs agricoles de taille et de capacité limitées.

Règlement écrit au P.L.U en vigueur

Sera ajouté le secteur At dans le chapitre 1 des dispositions applicables à la zone A :

Le secteur At : constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) conforme aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, qui peut autoriser l'installation d'hébergements de loisir destinés à « l'agro-tourisme » sous conditions.

Proposition d'ajout au règlement écrit

Sera ajouté à l'article A2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales :

Dans le secteur At, sont autorisés :

- *Les changements de destinations*
- *Les hébergements touristiques*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.*
- *Les extensions des constructions existantes, respectant les dispositions suivantes :*

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition :

- *que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;*
- *que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m² (étant entendu que dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire sera retenue).*

Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres (ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses) ;*
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.*

Pour les annexes et les extensions

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de l'unité foncière.

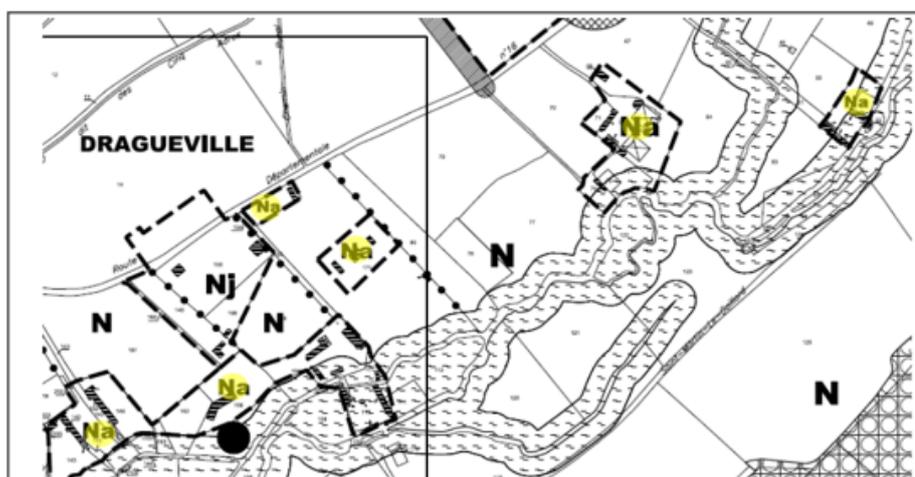
Proposition d'ajout au règlement écrit

3) Evolution réglementaire des zones naturelles N

Le second objet de la modification de droit commun du PLU de Saint-Martin-le-Gaillard concerne l'évolution et la modification du zonage et du règlement en zone N.



Présence de zone Na dans le secteur de Saint-Sulpice et au Nord-Ouest de Saint-Martin-le-Gaillard



Présence de Zone Na dans le secteur de Dragueville, à Saint-Martin-le-Gaillard

Le règlement écrit n'est à ce jour plus conforme aux exigences de la loi pour la croissance et l'emploi, promulguée le 06/08/2015, qui a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions et des annexes pour les habitations existantes, en dehors des STECAL¹ lorsque le PLU en prévoit les conditions réglementaires.

¹ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

La commune de Saint Martin le Gaillard souhaite harmoniser la réglementation concernant les habitations existantes situées en zones naturelles, sur son territoire, et autoriser à l'ensemble des constructions d'habitations existantes la possibilité de réaliser des annexes et extensions mesurées.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'ensemble des secteurs Na, et de prévoir les conditions réglementaires adéquates en zone N.

Le code de l'urbanisme stipule, à son article L. 151-12 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 prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le cadre de la présente modification, nous proposons de compléter l'article 2 du règlement de la zone N en introduisant les références aux annexes et extensions par les éléments suivants :

Pour les extensions

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m² (étant entendu que dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire sera retenue).

Pour les annexes

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres (ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses), et limitée à un seul niveau (RDC) ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 60 m² ;
- qu'ils soient implantés soit à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent, soit implantée à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres (ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses) ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elles se situent ;
- qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU et les abris ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Pour les annexes et les extensions

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de l'unité foncière, jusqu'à concurrence d'une surface plancher maximale de 600 m².

III. CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

1) Contenu de la modification de droit commun

La modification de droit commun du P.L.U de Saint-Martin-le-Gaillard porte sur les documents suivants :

- **Le règlement littéral :**

Une réglementation spécifique sera ajoutée au règlement écrit avec la création d'un secteur AT (agro-tourisme) et une réglementation spécifique à ce secteur.

Le règlement de la zone N sera modifié à son article 2, comme présenté ci avant.

- **Le règlement graphique**

Le périmètre de la zone At sera reporté sur le plan de zonage du P.L.U.

Les secteurs Na seront supprimés et requalifiés en N.

- **Le rapport de présentation**

La présente notice sera annexée au rapport de présentation.

- **Réalisation d'une évaluation environnementale**

Le dossier d'évaluation environnementale sera annexé au rapport de présentation.

Les autres pièces constitutives du dossier de P.L.U ne sont pas modifiées.

