



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CAROMB

CP 84330 | INSEE 84030

PLU	ACTE
PLU approbation	Délibération CM* n°2017/17 du février 2017
MS1** prescription	Arrêté n°082/2021 du 7 septembre 2021
MS1 modalités mise à disposition	Délibération n°2021-CM-01-10/09 du 1 ^{er} octobre 2021
MS1 approbation	Délibération n°2022-CM-..... du 2022

*CM : Conseil municipal

**MS1 : Modification simplifiée n°1

Envoyé en préfecture le 23/05/2022

Reçu en préfecture le 23/05/2022

Affiché le

ID : 084-218400307-20220523-03_05_2022-DE



Modification simplifiée n°1
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CAROMB
CP 84330 | INSEE 84030

Envoyé en préfecture le 23/05/2022

Reçu en préfecture le 23/05/2022

Affiché le

ID : 084-218400307-20220523-03_05_2022-DE

DOSSIER APPROBATION

SOMMAIRE DU DOSSIER MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2. REGLEMENT

Envoyé en préfecture le 23/05/2022

Reçu en préfecture le 23/05/2022

Affiché le

ID : 084-218400307-20220523-03_05_2022-DE



DOSSIER APPROBATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CAROMB

CP 84330 | INSEE 84030

1 | EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

PLU	ACTE
PLU approbation	Délibération CM* n°2017/17 du février 2017
MS1** prescription	Arrêté n°082/2021 du 7 septembre 2021
MS1 modalités mise à disposition	Délibération n°2021-CM-01-10/09 du 1 ^{er} octobre 2021
MS1 approbation	

*CM : Conseil municipal

**MS1 : Modification simplifiée n°1

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAROMB

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAROMB

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

SOMMAIRE

1	COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLAN	3
2	MISE EN SITUATION	3
3	OBJECTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	5
4	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	5
4.1	REDACTION ACTUELLE ET FUTURE DE L'ARTICLE A2.....	5
4.2	MOTIFS.....	7
4.3	INCIDENCES	8
5	ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	9
5.1	CONTEXTE JURIDIQUE	9
5.2	ABSENCE DE ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE NOTABLEMENT TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	10

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES « A » (EN JAUNE) DOMINENT SUR LE TERRITOIRE DE CAROMB (ZONAGE DU PLU DE 2017).....	6
--	---

1 COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLAN

MAIRIE DE CAROMB

Madame Valérie MICHELIER
Maire de CAROMB

ADRESSE : Avenue du Grand Jardin, 84330 CAROMB

Correspondant : Monsieur Cyril FRATINI, Responsable du Service de l'Urbanisme

TELEPHONE : 04 90 62 40 28

E-MAIL : urbanisme@ville-caromb.fr

2 MISE EN SITUATION

Le présent EXPOSE DES MOTIFS des changements apportés porte sur la MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la ville de CAROMB.

Le principe du lancement de cette procédure a été approuvé par la délibération du conseil municipal n°2021-CM-19-01/06 du 19 janvier 2021 relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de CAROMB visant la modification du règlement de la zone agricole. Cette procédure a été **prescrite par arrêté du Maire de CAROMB n°082/2021 du 7 septembre 2021.**

La commune de CAROMB dispose d'un plan local d'urbanisme récent, approuvé par délibération du conseil municipal n°2017/17 le 20/02/2017.

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Commune de CAROMB a été engagée à l'initiative de la Maire de CAROMB (article L153-37 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 entrée en vigueur au 1er janvier 2016), par l'arrêté n°082/2021 du 7 septembre 2021. Cette procédure est conduite par la Maire de CAROMB, autorisée en cela par la délibération du conseil municipal n°2021-CM-19-01/06 du 19 janvier 2021 relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de CAROMB visant la modification du règlement de la zone agricole.

La présente procédure de modification sera conduite sous la **forme simplifiée**, selon les dispositions des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme et vise l'évolution du règlement d'urbanisme du PLU de CAROMB.

Plus précisément, la modification concerne le règlement de la zone agricole (zone dite « A »), considérant qu'il convient de le faire évoluer conformément aux nouvelles dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 41).

Il s'agit, dans les faits, d'élargir les possibilités des exploitations agricoles de s'adapter au contexte économique, en permettant à celles qui le souhaitent et qui en justifient le besoin, la transformation, le conditionnement et la commercialisation de leurs produits agricoles. La nouvelle rédaction de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peut permettre d'autoriser, par exemple, la construction d'une cave de vinification, d'un caveau de vente ou encore d'un hangar de conditionnement sous les conditions édictées au II de l'article.

Au titre de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification [du plan local d'urbanisme] peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU suit les étapes suivantes, conformément aux articles L153-47 et 48 du code de l'urbanisme :

1. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil métropolitain et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une commune, ce qui est le cas ici, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette commune.
2. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
3. Ces observations sont enregistrées et conservées.
4. A l'issue de la mise à disposition, le président de la métropole en présente le bilan devant l'organe délibérant qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
5. 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.

3 OBJECTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE CAROMB

La présente MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de la ville de CAROMB est mise en œuvre pour les objectifs définis dans l'arrêté n°082/2021 du 7 septembre 2021.

Dans le règlement du PLU de CAROMB approuvé par délibération du conseil municipal n°2017/17 le 20/02/2017, la zone agricole, dite « zone A », porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A, outre les possibilités pour l'existant non agricole (extension des habitations existantes et annexes) peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette rédaction découle de l'application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du règlement (soit début 2017).

L'objet de la modification simplifiée est d'adapter le règlement du PLU pour prendre en compte l'évolution de l'article L151-11 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art. 41), plus précisément le II de l'article.

4 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

4.1 REDACTION ACTUELLE ET FUTURE DE L'ARTICLE A2

Actuellement, le règlement de la zone agricole « A » du PLU approuvé par délibération du conseil municipal n°2017/17 du 20/02/2017, dispose dans son article 2 que :

« (...);

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

(...) ».

Cette rédaction découlait de l'application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018¹ et du souhait de certaines personnes publiques associées à l'élaboration du PLU de s'en tenir à la stricte application dudit article, dans le cadre de la lutte contre le mitage des zones agricoles.

La rédaction du 1° de l'article A2 du règlement de la zone agricole du PLU de CAROMB évolue ainsi, les modifications apparaissant en **bleu :**

« (...) ;

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour mémoire : l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(...) ».

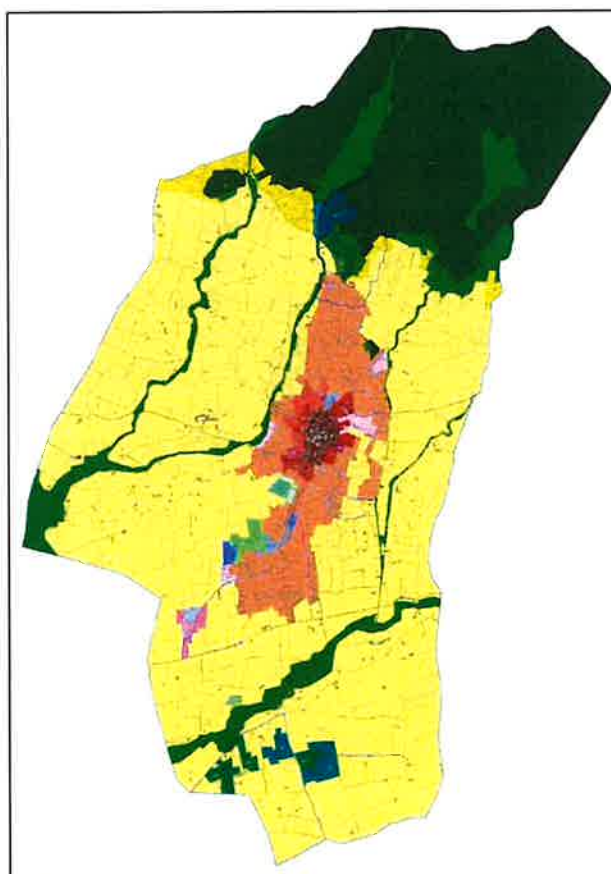


Figure 1 | Les zones agricoles dites zones « A » (en jaune) dominent sur le territoire de CAROMB (zonage du PLU de 2017)

¹ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN.

4.2 MOTIFS

Il est important de préciser que le fait d'être agriculteur ne donne pas un droit de construire automatique en zone agricole. La règle veut que ce soit la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole dûment justifiée qui puisse donner lieu à un droit de construire par dérogation, car la zone agricole est par définition une zone protégée (cf. article R151-22 du code de l'urbanisme). La nécessité de la construction et le besoin lié à l'exploitation sont des critères appréciés au cas par cas. C'est à partir des éléments contenus dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, ...) qu'une réponse favorable ou non pourra être apportée pour une construction en zone A.

Le processus de construire en zone agricole n'est donc pas simple. En ce sens, les précisions apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU ont pour but d'éviter des errements lors de l'instruction des permis de construire en collant strictement à la nouvelle rédaction de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

En effet, la formulation de l'article A2 de 2017 apportait peu de précisions pour cerner les limites des constructions et installations admises, notamment concernant les activités complémentaires à l'activité agricole principale. De plus, l'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise. Seule l'activité agricole est définie par le code rural.

Or, l'article L151-11 du code de l'urbanisme a été modifié par ladite loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art. 41), par l'ajout du paragraphe suivant :

« (...).

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, la zone agricole, dite « A » du PLU est toujours destinée avant tout à préserver et permettre le développement des activités agricoles dans le même esprit que précédemment.

Cependant, le II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme issu de la loi du 23 novembre 2018 précise la nature des constructions et installations étroitement liées à l'exploitation agricole et qui permettent l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale. Il s'agit :

- Des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production : ateliers de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, boutiques de vente de produits transformés et conditionnés à la ferme, ... à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation ;

- De certaines activités touristiques de diversification du revenu agricole (camping à la ferme, chambres d'hôtes dans la maison de l'exploitant, tables d'hôtes, ...) dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant.

Cette nouvelle rédaction peut permettre d'autoriser par exemple la construction d'une cave de vinification, d'un caveau de vente ou encore d'un hangar de conditionnement sous les conditions édictées au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Le nouvel article édicte des conditions strictes à ces occupations et utilisations du sol :

- Elles ne doivent pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Pour mémoire : la demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

4.3 INCIDENCES

Cette modification n'entraîne pas d'évolution substantielle des possibilités de construire en zone agricole. Elle clarifie le cadre des demande d'autorisation d'urbanisme mais n'ouvre pas davantage la constructibilité, la zone agricole demeurant, selon sa définition visée à l'article R151-2 du code de l'urbanisme, une zone « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La modification relève davantage d'un apport de précision. Comme indiqué dans ce qui précède, le zonage « agricole » d'un PLU est toujours destiné avant tout à préserver et permettre le développement des activités agricoles dans le même esprit que précédemment. L'article L151-11 du code de l'urbanisme issu de la loi du 23 novembre 2018 précise la nature des constructions et installations étroitement liées à l'exploitation agricole qui relèvent de l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale. Des conditions strictes viennent à l'appui de ces précisions.

C'est pourquoi la modification du règlement n'est pas de nature à permettre une augmentation significative des droits de construire dans la zone agricole ; la construction en zone « A » demeurant l'exception dûment justifiée.

La délimitation des zones du PLU demeure inchangée.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) demeure lui aussi inchangé.

Le cadre posé par les articles L153-41 et 45 du code de l'urbanisme est respecté. La présente modification :

- N'engendre pas une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

S'agissant de la compatibilité avec le SCOT (schéma de cohérence territoriale) de l'Arc Comtat Ventoux et avec la Charte du Parc Naturel Régional du Mont Ventoux, la présente modification simplifiée renforce la protection des espaces agricoles dans la mesure où elle encadre les possibilités de construire complémentaires à l'exploitation agricole, tout en permettant clairement les activités se situant dans le prolongement de l'acte de production (d'ailleurs favorables à la production alimentaire commercialisée en circuits courts et à l'autonomie alimentaire locale et régionale).

5 ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 CONTEXTE JURIDIQUE

En application de l'article R104-8 du code de l'urbanisme « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion (...) 2° de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ».

Toutefois, en application de la décision n° 400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat « *sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001* »

Plus récemment, l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) a ajouté les PLU dans la liste des « plans et programmes » faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique (création du 3°bis de l'article L104-1 du code de l'urbanisme et abrogation du 1° de l'article L104-2 du même code).

L'article L104-3 du code de l'urbanisme, qui porte sur le régime d'évaluation environnementale des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, est complété par l'alinéa suivant :

« *Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.* »

Ledit décret est en cours d'élaboration et va préciser la procédure et les modalités de l'évaluation environnementale applicables notamment pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Dans l'attente de la publication de ce décret modificatif, les dispositions en vigueur restent applicables et, comme cela est conseillé depuis l'intervention de la décision du Conseil d'Etat

en 2017, il est toujours recommandé aux communes et EPCI compétents en matière de PLU, pour toutes les procédures d'évolution des PLU de saisir volontairement l'autorité environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur le fondement des dispositions de l'article L104-3 du code de l'urbanisme, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

5.2 ABSENCE DE ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE NOTABLEMENT TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU de CAROMB ne permet pas d'ouverture nouvelle à l'urbanisation, autre que celles déjà inscrites dans le PLU de CAROMB approuvé par délibération du conseil municipal n°2017/17 du 20/02/2017.

La délimitation des zones du PLU demeure inchangée.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU ne génère pas de nouvelles incidences sur l'environnement :

- Elle ne porte pas atteinte spatialement à une zone agricole ou naturelle ;
- Elle ne réduit pas 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 ;
- Elle ne permet pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Envoyé en préfecture le 23/05/2022

Reçu en préfecture le 23/05/2022

Affiché le

ID : 084-218400307-20220523-03_05_2022-DE