

Département du **VAR**
Commune de **Carces**

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N2 DU PLU

4 juillet au 5 aout 2024

Avis Motivé du Commissaire Enquêteur

**JEAN-CLAUDE MELIS – Ingénieur Ecole Centrale de Paris
Retraité – Commissaire Enquêteur**

Je, soussigné, Jean-Claude Melis, Ingénieur de l'Ecole Centrale de Paris, en retraite, inscrit sur la liste d'aptitude des Commissaires-Enquêteurs du Var, ai été désigné par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon par décision E24000024/83 du 30 mai 2024 pour mener l'enquête publique concernant la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Carces..

Pour étayer mon rapport et mes conclusions, je me suis essentiellement fondé sur:

- L'examen du dossier,
- Mes discussions avec le Maire, M.Ravanello, sa première adjointe à l'urbanisme, Mme Chiapello et Mme Pourret, responsable urbanisme de la commune ainsi que le bureau d'étude BEGEAT rédacteur de cette modification du PLU.
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Les visites du public lors des permanences
- Les courriers adressés au Commissaire-Enquêteur et les contributions laissées sur le registre papier et le registre dématérialisé

De mon analyse, je retiens que les procédures de préparation et de réalisation de l'enquête (publicité, mise à disposition du dossier, tenue des permanences, clôture de l'enquête, recueil et transmission des registres d'enquête), **se sont déroulées normalement**, conformément à l'arrêté municipal URBA N°2024-01 du 10 juin 2024 qui en prescrivait l'ouverture et les modalités.

1 Rappel des motivations du projet

Les motivations principales de la modification sont :

- D'apporter des corrections mineures au règlement : harmonisation des règles entre les zones, clarification de la rédaction de certains articles.
- De créer de nouvelles règles favorisant l'activité économiques.
- De réécrire le règlement des zones agricoles A, naturelles N et naturelles habitées Nh afin de préserver les espaces.
- D'établir de nouvelles règles traitant des climatiseurs, des clôtures, des panneaux photovoltaïques, ...
- D'établir de nouvelles règles traitant du stationnement.
- D'apporter des compléments au règlement du PLU : arrêtés préfectoraux, doctrine de la MISEN encadrant la compensation à l'imperméabilisation, intégration de la palette chromatique, lexicque et définitions.
- D'effectuer la mise à jour du zonage : fond de plan cadastral, dénomination des zones et reclassement des zones 1AU équipées, en zones U.
- D'ajouter une zone EBC (Espace Boisé Classé) le long des rives du Caramy.
- D'effectuer la mise à jour des emplacements réservés.

2 Avis sur la réponse de la commune à l'avis des PPA MRAe

Une première saisine de la MRAe a eu lieu le 2 avril 2024. Celle-ci conclut : « *La modification N°2 du plan local d'urbanisme de Carces (83) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement..... : elle doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Carcès* »

Une réponse de la commune est envoyée le 4 avril 2024 indiquant que le projet avait évolué pour prendre en compte les avis des PPA.

Une deuxième saisine a eu lieu le 10 juin 2024 et la MRAe conclut : « *Le projet de modification N° 2 du PLU de la commune de Carces ne nécessite pas d'évaluation environnementale* »

Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPNAF)

Les remarques de la CDPNAF relatives aux articles A2 et A13 du règlement ont été intégrées dans le projet.

Chambre d'agriculture du Var

Les compléments demandés par la Chambre d'Agriculture ont été intégrés dans le projet (articles A1, A2, A4, A11 et UC13).

DDTM

Les remarques de la DDTM relatives aux zones Ua2 et AUh ont été intégrées dans le projet.

Provence Verte Verdon

Le syndicat mixte conclut : « *Au vu des éléments présentés, la modification N°2 du PLU de la commune de Carces est compatible avec le SCoT Provence Verte Verdon* »

Les réponses de la commune aux avis des PPA sont synthétisées dans le document en annexe 1 de mon avis motivé.

Toutes les demandes de modifications ont été intégrées **en amont** de l'enquête publique.
Avis **favorable global** sur ces réponses.

3 Avis sur les réponses de la commune aux questions soulevées par le CE suite au PV de synthèse

La liste des questions est rappelée en annexe2. Dans la même annexe, j'ai joint les réponses de la commune

Les questions posées à la commune sont indiquées en Annexe 2. Les réponses, en date du 16/08/2024 figurent aussi en Annexe 2.

Question 1 : Les abris de jardin

La commune répond : Evolution du PLU à prévoir avant approbation du Conseil Municipal : ajouter « *les annexes devront être traitées de manière semblable aux matériaux des bâtis principaux à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m2 pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés* »

Question 2 : la palette chromatique

La commune propose de compléter les annexes du Règlement écrit du PLU, avec l'intégration d'une palette complémentaire (nuancier PRB en Mairie)

Question 3 : élagage des arbres en EBC

La commune confirme que cet élagage est autorisé

RECOM 1: Informer la personne qui a soulevé cette question (P2V5)

Question 4 : Les panneaux solaires

La commune propose une nouvelle rédaction de la zone Ua « *Les tuiles solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celles des tuiles avoisinantes* »

Question 5 : les ER 7 et 8 , s'applique aussi à la question 7(ER32,11 et 12)

La commune répond « *Le tracé définitif des travaux d'élargissement sera au préalable défini par un géomètre. Les portions, sur lesquelles les élargissement ne seront pas possibles, seront bien entendu écartés* »

Question 6 : Locaux professionnels agricoles

La commune répond : « *En zone agricole (et en particulier au Quartier St Jean) les projets liés à l'activité agricole sont autorisés* »

Question 8 : Le recul des portails

La commune fait une mise au point sur le caractère obligatoire de cette mesure de recul

Pour éviter tout malentendu

RECOM2 : je recommande d'ajouter dans le règlement le paragraphe « Le recul du portail.....nombre de places requises à l'article 12 »

Question 9 : Limites séparatives

La commune maintient la règle des 3 m pour les piscines en restant consciente que pour certaines parcelles, il ne sera pas possible de construire de piscine

Je donne **un avis favorable** à ces réponses, avec 2 recommandations

De plus, la commune a souhaité répondre à des questions soulevées par les contributions

Courrier C3 de Mme Paul Camail architecte

Dans son courrier, Mme Paul Camail fait des propositions d'ordre architectural. La majorité d'entre elles vont être intégrées dans le règlement

Courrier C5

Elle est relative à la parcelle D3089 sur laquelle la limite zone Uc/zone A traverse la construction existante. Il s'agit d'une erreur matérielle, que la commune propose de corriger en plaçant toute la construction en zone Uc

RECOM3 : Je recommande à la commune d'en informer les propriétaires

De plus, la commune répond à diverses questions soulevées par les visites en permanence et le registre dématérialisé. Il s'agit du principe des « adaptations mineures et des autorisations d'urbanisme

Je donne **un avis favorable** à ces réponses avec 1 recommandation

4 Avis sur le point particulier des extensions et annexes en zone A et N

Ce point a soulevé beaucoup de commentaires et amené de nombreuses contributions. Je rappelle que l'objectif de la commune est de limiter la consommation d'espaces en zones N et A. Cette position a d'ailleurs été saluée par la CDPNAF et la DDTM dans leur avis et que moi-même j'approuve cette position.

Cependant, pour éviter toute ambiguïté, il serait peut-être bon de préciser clairement que la seule différence par rapport au PLU approuvé est l'autorisation (sous réserve de taille et de nombre) des extensions et annexes en zone Nh, qui d'ailleurs étaient en zone NB dans le POS.

RECOM4 : Préciser clairement que la seule différence par rapport au PLU approuvé en 2011 est la possibilité de réaliser des extensions et annexes en zone Nh.

D'autre part, lors de mes permanences, deux personnes sont venues m'indiquer que leur parcelle qui était en zone NB au POS avait été classifiée en zone A alors qu'elle aurait dû être en zone Nh. C'est certainement pour des raisons d'« équilibrage de la zone A », que ces parcelles non agricoles ont été classifiées en zone A alors qu'elles auraient dû être en zone Nh, leur interdisant toute extension et annexes car, évidemment, ces propriétaires n'ont jamais été agriculteurs

À ma demande, la commune a effectué, par comparaison entre le POS et le PLU, un recensement des parcelles ex-NB devenues zone A, indiquant qu'il s'agirait tout au plus de 24 parcelles. J'ai bien conscience que ce reclassement ne peut avoir lieu à ce stade de la procédure. Il s'agira à relativement court terme d'engager une nouvelle procédure de modification simplifiée après validation à l'occasion d'une réunion préparatoire avec les services de la DDTM.

Je donne **un avis favorable** à cette proposition.

5 Avis sur la demande de la commune d'ajouter une légère modification au dossier

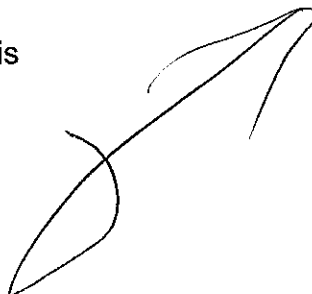
Je reçois un courrier de la commune (C1 en annexe 3 de mon rapport) me demandant de valider une modification qui n'avait pas pu être intégrée avant le début de l'EP. Elle prévoit d'autoriser dans toutes les zones les équipements d'intérêt collectif ou service public, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Cette demande étant compatible avec les objectifs visés par cette modification du PLU, j'émet donc **un avis favorable**.

CONCLUSIONS GENERALES

Compte tenu des éléments ci-dessus, Je donne **un avis favorable sans réserves** avec 4 recommandations au projet de modification de droit commun N°2 de la commune de Carces.

Fait à Vinon/Verdon, le 21 août 2024

Le Commissaire-Enquêteur : Jean-Claude Melis



ANNEXE

Modification n°2 du PLU de Carcès Réponses apportées aux avis des PPA

Réponse apportée à l'avis « simple » de la CDPENAF : les compléments demandés par la CDPENAF figurent dans le règlement du PLU modifié.

- Ainsi, l'article A2 mentionne que « la construction à destination d'habitation existante et légale » doit disposer d'une surface de plancher supérieure à 40m² pour pouvoir bénéficier d'annexes.
- L'article A13 intègre la haie antidérive.
- L'article A2 prévoit un rayon d'implantation à 25 mètres.
- L'article A2 règlemente la taille des piscines à 40m².

Réponse apportée à l'avis du Département : pas de réponse à apporter.

Réponse apportée à l'avis de la Chambre d'agriculture : les compléments demandés figurent dans le règlement du PLU modifié.

- L'article A1 est complété par les quatre ajouts demandés par la Chambre. En outre, il est désormais précisé que les ripisylves doivent être maintenus sur une largeur de 10 mètres : l'espace concerné par cette mesure est à présent précisé.
- L'article A2 est complété en précisant que les équipements d'intérêt public et collectif sont autorisés, « *dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Idem pour les ICPE « *à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone* ». Afin de prendre en compte le caractère agricole à protéger, le règlement ajoute également « *Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants : toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.* »
- L'article A4 précise que les mesures de compensation et de rétention ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques agricoles.
- L'article A11 précise que les tuiles rondes ne sont pas obligatoires pour les constructions liées à une activité agricole.
- L'article UC13 impose la réalisation de haies anti dérives au contact d'une parcelle classé A.

Réponse apportée à l'avis de la DDTM :

- L'article Ua2 prend en compte la recommandation et applique le seuil de 12 logements (et non plus 4) pour imposer le logement social. La modification a été effectuée.
- les deux points du courrier soulevant la nécessité de réaliser des OAP, une trame verte et Bleue, et une analyse de la consommation de l'espace relèvent de la révision du PLU et non de la présente procédure de modification.
- La Municipalité a pris bonne note de la remarque de la DDTM et conserve la zone AUh : le déclassement en zone Uc envisagé en février 2024 n'est plus d'actualité. La zone est inchangée.

Réponse apportée à l'avis du syndicat mixte de la Provence Verte en charge du Scot :

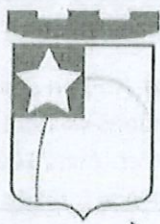
- L'avis souligne la compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT.

Conclusion : les demandes de correction ont été prises en compte. Elles figurent dans le dossier soumis à enquête publique.

ANNEXE 2

Liste des questions posées à la commune et réponse de cette dernière

Question N°	Référence	Sujet
1	Wenb N°1, Web N°9 et P4V5	Abris de jardin
2	RP1 et P1V1, Web N°20 et 21	Palette chromatique
3	P2V2	élagage arbres en EBC
4	P2V5 et RP2	Panneaux solaires
5	P3V2	ER7 et 8
6	P4V3	Quartier ST Jean
7	P5V6	ER 32, 11 et 12
8	Web N°2 et RP4	Recul portail
9	Web N°5 et 8	Limites séparatives



Carcès

Service Urbanisme

Réf : AR/AC/CP n°URB /11-2024

Affaire suivie par : Coralie POURRET

CARCÈS, le 16 août 2024

Monsieur Alain RAVANELLO,

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Monsieur Jean-Claude MELIS

Enquête publique Modification du PLU de Carcès

Réponse au PV du commissaire enquêteur

remis le 7 août 2024

1. Réponse aux questions relatives à la palette chromatique du CAUE insérée en annexe du règlement du PLU jugée trop restrictive

Q2 L'étude réalisée par le CAUE figure en annexe n° 7 et sera conservée. Toutefois, une annexe supplémentaire sera ajoutée dans laquelle figurera les teintes supplémentaires qui seront autorisées.

➤ Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : compléter les annexes du Règlement du PLU, avec l'intégration d'une palette complémentaire (nuancier PRB en mairie : pas de ton clair, ni de blanc, noir, bleus et verts foncés).

2. Réponse aux questions relatives au recul des portails imposé dans le règlement

Le règlement du PLU indique en zones Ub, Uc, Ue, Uicg, Up, Usp, Ut, AUh, AUe, A, N, Nh, Nt (toutes zones sauf en Ua) que les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

Q8 Le recul du portail n' pas pour objectif la création d'une place de stationnement public, mais de permettre au résident de stationner temporairement devant son portail pour l'ouvrir ou le fermer, sans gêner la circulation de la voie d'accès. Le stationnement reste donc bel et bien privé. Le règlement précise d'ailleurs, en quartiers urbains résidentiels (Ub, Uc) que cette place de stationnement rentre dans le calcul du nombre de places requises à l'article 12.

En outre, cette disposition, peut aider à fluidifier le trafic en facilitant les croisements des véhicules sur les routes étroites.

➤ Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non. La règle sera conservée.

3. Réponses aux questions relatives à l'élagage des arbres en EBC

Le classement EBC a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisement.

Le classement EBC soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable (DP) en application de l'article R421-23 alinéa G) du code de l'urbanisme. Toutefois, certaines dérogations existent : elles sont listées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme (récemment complété en mars 2024 pour dispenser les OLD). En outre, l'annexe n°5 du règlement du PLU, intègre l'arrêté préfectoral du Var qui dispense de déclaration certaines coupes d'arbres en EBC.

Q3

Concernant à proprement parler de l'élagage :

En application de l'article 673 du Code Civil, « *Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper.* ».

Ainsi, le classement en EBC n'interdit aucunement les élagages des arbres tant que l'élagage ne compromet pas la conservation de l'arbre objet du litige.

➤ *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non.*

4. Réponses aux questions relatives à la zone AUh cultivée, quartier Rouvière

La présente modification du PLU a reclassé une partie de la zone AUh en zone Ub : il s'agit des parcelles bâties. Les parcelles non bâties (cultivées ou non) conservent leur classement initial tel que prévu en 2011, en zone AUh.

➤ *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non.*

5. Réponses aux questions relatives aux panneaux solaires dans le village

Les articles Ua11 et 1Ua11 n'autorisent que les « tuiles solaires » en toiture, et de la même teinte que les tuiles en terre cuite avoisinantes. Les panneaux photovoltaïques sont admis uniquement pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est proposé de compléter les articles UA11 et 1Ua11 en autorisant également les panneaux photovoltaïques de couleur tuiles.

➤ *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : complément à apporter aux articles 11 des zones Ua. Proposition de nouvelle rédaction pour la zone Ua:*

« *Les tuiles solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et à condition de présenter la même teinte que celle des tuiles avoisinantes.* ».

Pour rappel, en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Q4

6. Réponses aux questions relatives aux reculs des annexes et piscines par rapport aux limites séparatives en zones Ua, 1Ua et Ub (zones où la superficie des parcelles est plus restreinte)

Le règlement du PLU prévoit 1 mètre de recul par rapport aux limites séparatives pour les annexes, et 3 mètres pour les piscines. Cette disposition rejette, pour de plusieurs parcelles, la possibilité d'aménager une piscine.

- Q9
- Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non. la commune ne souhaite pas modifier le règlement et conserve la règle de recul de 3 mètres.

7. Réponses relatives aux ER 7 et 8

Q5

Les ER 7 et 8 n'ont pas fait l'objet de modification dans l'actuelle procédure. Ils sont prévus au PLU depuis son approbation en 2011. Le tracé définitif des travaux d'élargissement sera au préalable défini par un géomètre. Les portions, sur lesquelles les élargissements ne seront pas possibles, seront bien entendu écartées.

- Q7
- Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non.

8. Réponses aux questions relatives aux brises vues en zone Nh

Les brises vues sont interdits en zone Nh sauf entre deux fonds privés. Afin de préciser les brises vues interdits, des exemples sont à lister listant les brises vues interdits et autorisés.

- Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : non. la commune ne souhaite pas modifier le règlement et conserve la règle de l'article 11 de la zone Nh .

9. Réponses aux questions relatives aux abris de jardin

Q11

Les abris de jardin sont limités à 12m², afin d'éviter qu'ils ne soient transformés en locaux habitables, studio, chambre etc... Les abris de jardins en bois seront autorisés. Il est proposé de compléter le règlement en toutes zones, articles 11 rubrique « façades ».

- Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : ajouter « les annexes devront être traitées de manière semblable aux matériaux des bâtis principaux à l'exception des abris de jardin de moins de 12m² pour lesquels le bois et l'aluminium peuvent être envisagés ».

10. Réponse relative à la demande de locaux professionnels agricoles

Q6

Il s'agit de la contribution intitulée « C2 » concernant un projet agricole au quartier St Jean. La commune répond qu'en zone agricole A, les projets liées à l'activité agricole sont autorisés.

11. Réponse relative à la demande de modifications du règlement (remarques de Florence Paul Camail)

Il s'agit de la contribution intitulée « C3 » dans laquelle des propositions d'ordre architectural sont émises. Les modifications suivantes seront effectuées :

- Evolution du règlement du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal :
 - Schéma règle de hauteur (égout du toit à indiquer) en revanche on conserve la hauteur maximale des excavations à 1,80 m entre deux planchers, car 2,50 m revient à créer un niveau supplémentaire.

- La dimension des portes de garages ne sera pas modifiée (la règle est conservée).
- Uniformisation des distances entre bâtiments (articles 8) : « *inférieur ou égale* à x mètres » (et non « au moins égale à x mètres »).
- Reformuler les articles Ua11 et 1Ua11 ainsi : « *est autorisée la surépaisseur de la façade de 20 cm maximum issue de la mise en œuvre d'une isolation en saillie à partir du 1^{er} étage avec mise en place d'une corniche, côté rue* ». Coté jardin, aucune obligation de dimension.
- Stationnement en Ua : réfléchir à la mise en place de la TA.
- 1UA11 : le respect de la typologie médiévale est à respecter - pas de modification envisagée.
- UA9, 1UA9, UB9 et UC9 : vérifier que l'emprise de 12m² de l'abri de jardin est bien à ajouter à l'emprise au sol du reste des constructions.
- USP : articles 2 et 11 et article 11 de la zone UT : autoriser les toitures plates pour les mobiles homes.
- Les distances par rapport aux voies ne seront pas modifiées.
- UA10 UB10 UC10 AUH10 NH10 : préciser que la hauteur des annexes est de 3,20 à l'égout (et non au faîtage) par rapport au terrain naturel ou excavé. On supprime la surhauteur de 1 mètre.
- Les schémas seront modifiés en conséquence.
- Ub11 et Uc11 : ajouter « Sont interdits les blocs de climatisations non intégrés dans les parois et sans grilles de masquage, ou les blocs de climatisation non dissimulés derrière des caches clim »
- Le lexique sera complété ainsi :
 - Terrasse tropézienne : insérer schéma.
 - Volet : ouverture sans écharpe
 - Acrotère
 - Terrasse : 60 cm de hauteur pour le calcul de l'emprise au sol
 - Hauteur : compléter les schémas de calcul de la hauteur + ajouter que le terrain fini doit figurer sur les coupes de façade pour la conformité

12. Réponse relative à la limite de zonage scindant une construction en deux

Il s'agit de la contribution intitulée « C5 » concernant la Parcelle n° D3089 et la construction située à cheval en zone Uc et en zone A.

- *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : le zonage sera modifié à la marge afin de ne pas couper la construction (erreur matérielle à corriger). L'intégralité de la construction sera classée en zone Uc.*

13. Autres points soulevés : les adaptations mineures

L'article 15 des dispositions générales du règlement mériterait d'être complété afin d'expliquer le principe des « adaptations mineures » :

- *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : compléter l'article 15 des dispositions générales :*

« Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement

du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants :
 - o par la nature du sol,
 - o la configuration des parcelles
 - o ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, la commune peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

14. Autres points soulevés : les autorisations d'urbanisme

L'article 13 des dispositions générales du règlement mériterait d'être complété pour assurer une meilleure information du public et faciliter l'instruction :

➤ Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal : compléter l'article 13 des dispositions générales :

« L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.

Toutes les piscines en dur doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie afin de vérifier le respect des règles d'implantation des constructions.

Les abris de jardin de plus de 5 m² doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont soumis à permis de construire (PC) les travaux suivants, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (article R421-14)

- En zones A et N : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m². En deçà (entre 5m² et 20m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.
- En zones U et 1AU : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40m². En deçà (entre 5m² et 40m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).

Hors bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toutes constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², en application de l'article L431-2, L431-3 et R431-1 à R431-3 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R421-5 du code de l'urbanisme, sont dispensées de toute formalité, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. »

15. Autres points soulevés : le courrier transmis par la mairie

Le règlement du PLU sera complété comme indiqué dans le courrier transmis par la mairie daté du 9 juillet 2024.

16. Réponse relative à la demande d'extension des habitations existantes et à la création d'annexes en zones A ou N

Depuis 2011, le règlement des zones A et N interdit les extensions des habitations (autres qu'exploitants agricoles). La présente procédure maintient cette disposition qui a été saluée lors de l'audition en CDPENAF. L'enquête publique révèle plusieurs contributions demandant de modifier cette règle en vigueur depuis 13 ans.

➤ *Evolution du PLU à prévoir avant approbation en conseil municipal :*

Après vérification, environ 24 constructions anciennement situées en zones NB n'ont pas été classées en U, AU ou Nh, mais ont été classées en zone A ou N. Ainsi, ces constructions sont depuis 2011 classées en zone A/N et ne bénéficient pas d'extension. Il est proposé d'identifier parmi ces 24 constructions celles qui relèvent de l'exploitation agricoles ; et celles qui sont de simples habitations non liées à une exploitation. Ces dernières seraient à classer en zone Nh au titre de l'erreur matérielle effectuée en 2011 : toutefois, ce reclassement ne peut pas avoir lieu à ce stade de la procédure. Il est nécessaire d'engager une nouvelle procédure de modification simplifiée (simplifiée = sans enquête publique) après validation à l'occasion d'une réunion préparatoire avec les services de la DDTM.

A Carcès, le 16 août 2024

Le Maire

Alain RAVANELLO

