

# COMMUNE DE COSNAC



## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

# NOTICE DE PRESENTATION

Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 : 01/06/2017  
Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°:

-----  
Mairie de Cosnac  
155 rue du 19 mars 1962  
19360 COSNAC

-----  
Juillet 2017  
-----

---

# S O M M A I R E

<b>1. La constructibilité en zones agricole et naturelle</b>	<b>2</b>
<b>1.a - Les nouvelles dispositions de la loi</b>	<b>2</b>
<b>1.b - L'expertise des services de l'Etat</b>	<b>5</b>
<b>1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme</b>	<b>6</b>
<b>2. Les modifications apportées dans le PLU</b>	<b>7</b>
<b>2.a - Les motivations de la commune</b>	<b>7</b>
<b>2.b - Le PLU en vigueur de la commune</b>	<b>11</b>
<b>2.c - Les modifications apportées au règlement</b>	<b>12</b>
<b>3. Les annexes</b>	
• Délibération du Conseil municipal - Approbation du PLU – 15 mars 2013	
• Arrêté préfectoral du 15 avril 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)	
• Délibération du Conseil communautaire de la CABB – Retour de la compétence PLUi aux anciennes communes de la CC de Juillac Loyre Auvézère – 28 avril 2014	
• Article 80 - Loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques - 6 Août 2015	
• Courrier Préfecture de la Corrèze - 18 Novembre 2015	
• Courrier DDT de la Corrèze - Fiche Procédure passée en CDPENAF - 25 Février 2016	

# 1. La constructibilité en zones agricoles et naturelles

## 1.a - Les nouvelles dispositions de la loi

- **Le principe général**

**Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones inconstructibles ou dans lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.** En zones agricole (A) et naturelle (N), sont autorisées :

- Zone A : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Zone N : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Zones A et N : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- **Evolution n°1 : lois ALUR<sup>1</sup> - 03.2014 (Art. 157) et LAAAF<sup>2</sup> - 10.2014 (Art. 25)**

Des dispositions spécifiques ont été prévues par ces 2 lois pour gérer le bâti existant et futur en zones A et N. A titre exceptionnel et à condition de se conformer à des règles extrêmement strictes, **il est possible de déroger au principe général en s'appuyant sur deux outils réglementaires :**

- **les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;**
- **le changement de destination des bâtiments en zones A et N.**

- √ **Les STECAL**

**Le recours aux STECAL doit être limité.** Les STECAL sont créés après l'avis systématique de la CDPENAF<sup>3</sup>. Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Le règlement doit veiller à l'insertion dans l'environnement des constructions et la compatibilité entre les STECAL et le caractère naturel, agricole ou forestier du lieu.

Un projet ne s'apprécie pas de la même manière selon qu'il s'agit d'un territoire marqué par un habitat dispersé ou d'un territoire sans aucun mitage. La manière d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL n'est pas identique dans le cas d'une constructibilité liée à des considérations de sécurité ou de risques et dans le cas d'un projet d'habitat résidentiel individuel.

**Il appartient à la commune en fonction de ses besoins et de ses souhaits de fixer les constructions autorisées en STECAL.** La loi ALUR autorise quant à elle de fait :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

<sup>1</sup> Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué

<sup>2</sup> Loi LAAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'Avenir de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Forêt

<sup>3</sup> CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## √ Le changement de destination

Le règlement peut désigner tous les bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination. **Un repérage de ces bâtiments doit être effectué sur la pièce graphique.** Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation et la qualité du site. Si le bâtiment considéré se situe en zone A, l'avis de la CDPENAF est nécessaire. Si le bâtiment considéré se situe en zone N, l'avis de la CDNPS<sup>4</sup> est nécessaire.

### • Evolution n°2 : loi MACRON<sup>5</sup> - 08.2015 (Art.80)

**Dans la continuité des assouplissements précédents, la loi MACRON autorise :**

- les extensions des bâtiments d'habitation existants ;
- les annexes des bâtiments d'habitation existants.

**Dans les deux cas, les constructions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des lieux.** Les annexes se différencient des extensions car elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. Le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes. **Ces dispositions réglementaires sont soumises à l'avis de la CDPENAF.**

Les bâtiments de type commerce, artisanat ou industrie, qui n'ont pas vocation à se développer en zones A et N ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions de la loi. Les communes qui ont une carte communale ne peuvent pas intégrer les dispositions de la loi MACRON.

## √ Les extensions

Pour définir la notion d'extension il convient de s'appuyer sur les **trois fondements** :

- la contiguïté entre l'extension et la construction principale ;
- l'extension est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie ;
- ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.

**Au-delà de 30% une extension ne peut être considérée comme mesurée.** Le règlement de la zone A ou N doit mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle par des demandes successives d'extension entraînant des modifications importantes des constructions existantes.

## √ Les annexes

**Les constructions annexes sont définies comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale. Elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :**

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine,... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

<sup>4</sup>CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

<sup>5</sup> LOI MACRON n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Ces annexes sont susceptibles de favoriser le mitage. C'est la raison pour laquelle **le règlement du PLU doit préciser la zone d'implantation de ces annexes.**

**• Evolution n°3 : Nouvelle(s) référence(s) - Code de l'Urbanisme - 01.2016**

Les lois précitées ont modifié en profondeur l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme est parue au Journal Officiel. L'article L.123-1-5 a été abrogé et a été remplacé par les articles L.151-8 et suivants.

De même, la procédure de modification simplifiée qui était régie par l'article L.123-13-1 est transcrite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter la lecture entre les anciens et les nouveaux articles, la correspondance figure dans le tableau ci-dessous.

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Règlement
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47

## 1.b - L'expertise des services de l'Etat

Dès sa parution, les collectivités ont sollicité les services de l'Etat pour retranscrire l'article 80 de la loi MACRON dans les PLU. Pour répondre aux attentes des communes, les services de l'Etat ont rédigé un courrier guide<sup>6</sup>. Il permet de compléter l'article 2 du règlement pour les zones A et N du PLU. Un premier complément est consacré aux annexes, un second est consacré aux extensions.

### • Les annexes

*« Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :*

- à 20 mètres maximum pour les piscines ;*
- à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale)*

*La hauteur maximum au faitage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.*

*L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m<sup>2</sup> maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.*

*Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m<sup>2</sup> maximum. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. »*

<sup>6</sup> Cf. annexes

## • Les extensions

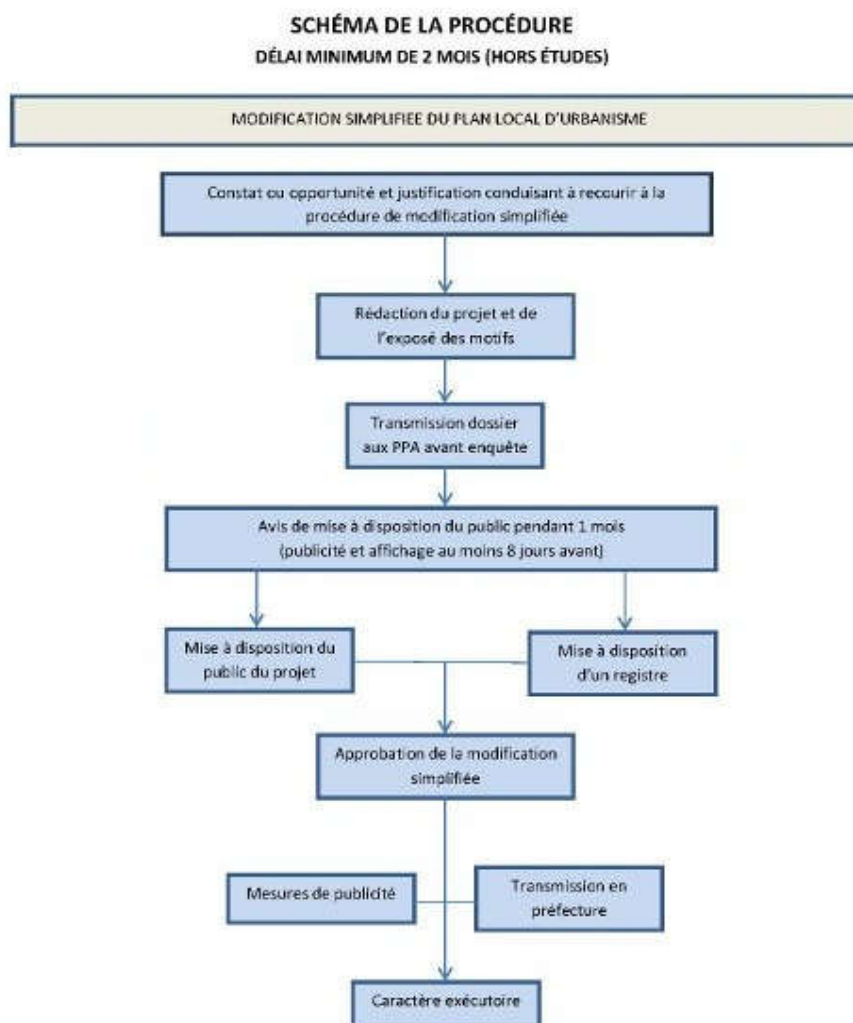
« La hauteur maximum au faitage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m<sup>2</sup> maximum. »

## 1.c - La procédure du Code de l'Urbanisme

Dans un courrier adressé aux collectivités le 18 novembre dernier<sup>7</sup>, Monsieur le Préfet a invité les collectivités à **mettre en compatibilité leurs PLU par le biais d'une procédure de modification simplifiée**. La procédure de modification simplifiée est la procédure la plus adaptée puisque les valeurs proposées ne contribuent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de constructions à l'intérieur des zones A ou N du PLU.



<sup>7</sup> Cf. annexes

## 2. Les modifications apportées dans le PLU

### 2.a - Les motivations de la commune

**Pour la commune de COSNAC la transcription de l'article 80 de la loi MACRON dans le PLU constitue une réelle opportunité par rapport aux caractéristiques et aux dynamiques territoriales qu'elle connaît.**

Cosnac est située au sud-est de Brive et s'étend sur 1998 ha. Auparavant commune rurale, elle a connu une forte croissance démographique depuis les années 70, la faisant passer au statut de commune périurbaine. Elle fait partie du pôle urbain de Brive et participe pleinement au rayonnement et au dynamisme de la ville-centre. Cette évolution s'est accompagnée de la mise en place de tous les services nécessaires aux besoins des nouveaux ménages (commerces, services et équipements).


L'organisation urbaine initialement construite autour de hameaux traditionnels s'est développée d'abord sous forme de lotissements denses puis plus récemment de façon linéaire en bordure des axes routiers. Il convient dorénavant de conforter les secteurs déjà urbanisés.

Aujourd'hui la pression démographique se stabilise, la commune souhaite conforter son rôle au sein du pôle urbain et conserver le cadre de vie pour maintenir l'attractivité de son territoire.





**Ainsi, cette modification simplifiée va permettre de :**

- **Pérenniser la population dans les hameaux traditionnels**

**Aujourd'hui, pour éviter une extension urbaine linéaire et pour lutter contre l'abandon des hameaux il convient de conforter l'habitat existant.** Dans certains cas, cet habitat a conservé sa vocation traditionnelle, dans d'autres cas un changement de destination est nécessaire pour permettre aux constructions de se transformer en habitat principal ou secondaire résidentiel. La commune dispose d'un bâti rural vacant susceptible d'être transformé en logement. La réhabilitation de ces logements présente un intérêt patrimonial et architectural, et correspond aussi à un type de biens particulièrement recherchés. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite autoriser le changement de destination de bâtiments situés en zone A ou N (les bâtiments sont repérés sur le document graphique).

Lieu-dit	Zone PLU	Réf cadastrale	Description	Photo
Champagnac	Nh	CS 10	Grange	



Champagnac	Nh	CS 19	Grange située à proximité d'une maison	
Le Battut	N	BE 60	Grange	
Beyssac	N	BK 53	Grange située à proximité d'une habitation	
Au Bâtiment	A	CN 51	Grange étable	

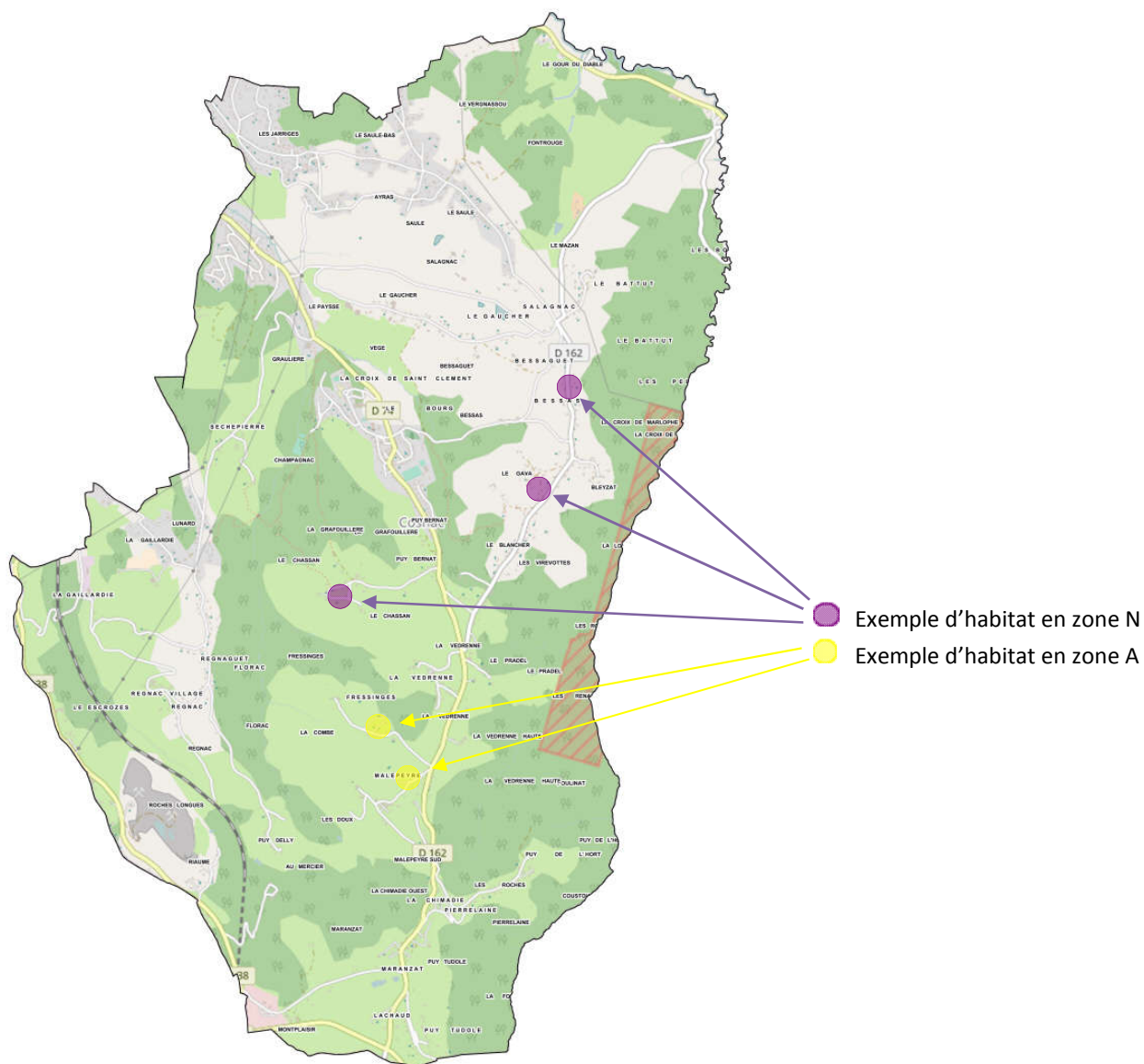
L'identification de ces bâtiments a été effectuée en tenant compte de l'état du bâtiment, de son équipement et de l'activité agricole située à proximité. La transformation de ces bâtiments permettrait ainsi de conserver un patrimoine bâti de valeur sans compromettre les activités agricoles voisines ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

#### • Faire évoluer le PLU

La commune souhaite avec la présente procédure lever les freins qui ont empêché la réalisation de certains projets.

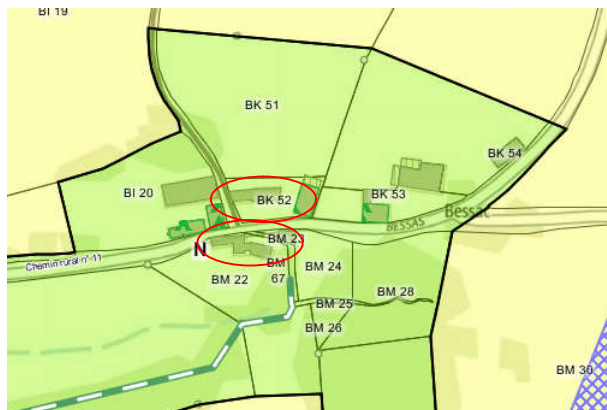
En effet, la commune de Cosnac n'a pu donner satisfaction à certaines demandes de pétitionnaires, le PLU n'ayant pas pris en compte l'article 80 de la Loi dite « Macron ». Cette procédure va permettre d'envisager des évolutions pour les habitations situées en zones A et N et répondre ainsi aux besoins des nouveaux ménages qui s'installent sur la commune (agrandissement en fonction de la taille des foyers, piscine...).

**EXEMPLES DE HAMEAUX EN ZONES A ET N DU PLU ELIGIBLES LOI MACRON**

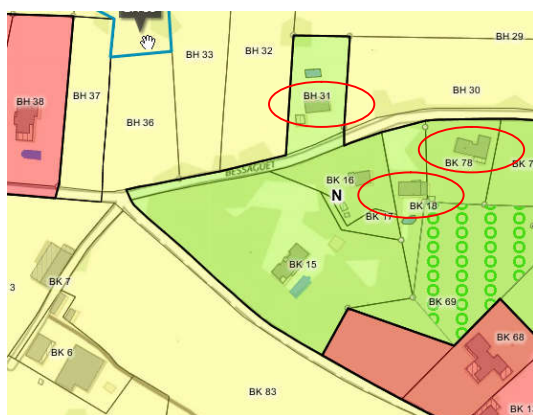
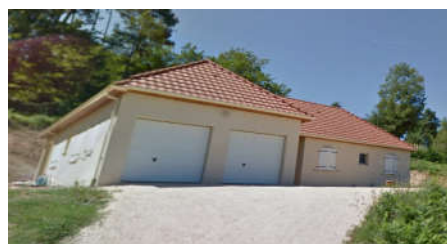


**TISSU PARCELLAIRE DETAILLE ELIGIBLE LOI MACRON**

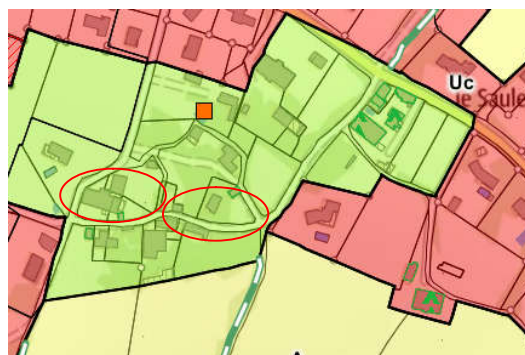
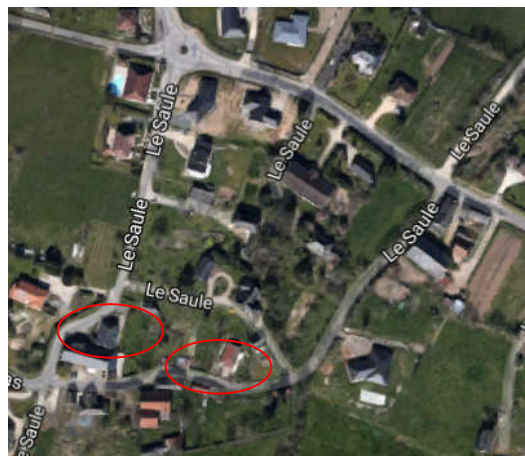
*Exemple de hameaux situés en zones A et N du PLU dans lesquels on trouve des habitations éligibles aux dispositions MACRON : maisons soit très anciennes, soit au contraire plus contemporaines qui bénéficient souvent d'aménagement compte tenu de l'évolution des modes de vie (terrasse, garage, piscine...).*



Habitations anciennes rénovées situées en zone N qui pourront faire l'objet d'extension ou de construction annexe.



Habitations traditionnelles et habitat restauré situées en zone N qui pourront faire l'objet d'évolution sans compromettre l'activité agricole.



Habitation traditionnelle et bâti ancien restauré en zone N.

Les nouvelles dispositions pourront s'appliquer pour des évolutions.

## 2.b - Le PLU en vigueur de la commune

La commune de Cosnac est dotée d'un PLU approuvé le 15 mars 2013, lequel n'a pas évolué depuis cette date.

Dans le PLU actuel, les zones agricoles (A) font l'objet d'un chapitre unique et les zones naturelles (N) comprennent six sous-secteurs spécifiques.

La zone A correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leur sont liées peuvent s'exercer et se développer. La zone A représente une superficie de 619.32 hectares soit 31 % de la commune.

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger et comprend six sous-secteurs :

- Np : secteur à enjeux patrimonial, paysager ou environnemental particulier
- Nh : secteur constructible de taille et de capacité limitée à vocation d'habitat

- **Nv : secteur constructible de taille et de capacité limitée destinée à un projet d'habitat adapté à la sédentarisation d'une famille de gens du voyage**
- **NI : secteur d'emprise du city stade**
- **Nc : secteur d'emprise et du projet d'extension de la carrière de Rochelongue**
- **Nj : secteur du lotissement jardin**

La zone N s'étend sur 1122 ha soit 56 % de la commune.

On peut constater que les zones A et N représentent plus de 87 % de la superficie de la commune ce qui témoigne de la volonté de protéger ce territoire mais également de la volonté de préserver le patrimoine naturel et agricole.

La modification simplifiée va porter sur le chapitre consacré à la zone A et au chapitre consacré à la zone N.

**Page 47 du règlement**, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone A**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

**Page 61 du règlement**, dans le chapitre unique - dispositions applicables à la **zone N**, seuls les articles ci-dessous sont amendés.

- **Article 2** : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** : Emprise au sol ;
- **Article 10** : Hauteur maximale des constructions.

## **2.c - Les modifications apportées au règlement**

**La modification simplifiée va porter sur les deux volets - extensions et annexes - dans les deux zones - A et N et les secteurs Np et Nh - du PLU.**

**Les mises à jour du règlement figurent page suivante. La lecture des deux règlements pris isolément, permet de prendre rapidement connaissance des changements (surligné en jaune).**

**Dans le lexique, seront rajoutées les définitions des annexes et de la surface plancher.**

Conformément au Code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, un règlement complet actualisé est également joint au dossier.

## **Résumé - Points clés**

**Prise en compte dans les zones A et N du PLU de l'article 80 - LOI MACRON et changement de destination**

**Suivi des recommandations DDT19 - PROCEDURE ET M.A.J. DU REGLEMENT**

Pas d'influence sur le PADD

Influence sur le règlement du PLU

Identification des bâtiments dans le document graphique



**Arrêté du Maire de Cosnac pour une modification simplifiée du PLU**



**Modification simplifiée – Cas des extensions et des annexes suite à la loi n°2015-990 et changement de destination**

Modification règlement : 1 (Zone(s) A et N - Articles : 2, 8, 9, 10)

Modifications zonage : 0

Modification surfaces : 0



**Compatibilité et Servitudes**

SCOT : Compatible

SUP : Compatible