

Département de : l'Aube

Commune de : **PRUGNY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOCUMENT 0.1

### Note de présentation de la modification n° 1

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 2018/26  
du 26 Juillet 2018

soumettant à enquête publique

la modification n° 1 du PLU

Cachet et signature :

le Maire



Philippe COTEL

PLU approuvé le 27 Octobre 2011

Modification n° 1 du PLU prescrite le 25 Septembre 2017

Dossier réalisé par :



2 rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?.....	3
II/ Les objets de la modification .....	5
II.1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) .....	5
II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	15
II.3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	20
II.4. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	23
II.5. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLU .....	27
III/ Prise en compte de l'environnement.....	28
IV/ Conclusion .....	28

## Légende :

~~Élément supprimé par la modification~~

Élément ajouté par la modification

# I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

Le Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. de la commune de Prugny approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 Octobre 2011 nécessite une adaptation afin de se mettre en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Troyenne, d'intégrer les nouveaux textes de la loi Grenelle II et de la loi ALUR. En effet le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune révision ou modification depuis son approbation en 2011.

De plus, la commune souhaite mettre à profit cette modification n° 1 du PLU pour adapter les règlements graphique et écrit du document pour répondre à des évolutions du territoire notamment vis à vis de l'activité agricole.

## Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 Janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférents ont été remodifiés par décret du 28 Décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 Septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L 153-36, L153-37, L153-38, L153-40 et L153-41 du code de l'urbanisme.

### Article L.153-36 du code de l'urbanisme

*créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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.

### Article L.153-37 du code de l'urbanisme

*créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

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.

**Article L.153-38 du code de l'urbanisme**

*créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Article L.153-40 du code de l'urbanisme**

*créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**Article L.153-41 du code de l'urbanisme**

*créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

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.

Les besoins exprimés par la commune de Prugny pour adapter le PLU entrent dans le champ d'application de la modification avec enquête publique. En effet, cette modification aura pour effet de réduire une zone urbaine et une zone d'urbanisation future.

Ces modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Elles n'ont pas pour conséquences de réduire ou de supprimer les zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

## II/ Les objets de la modification

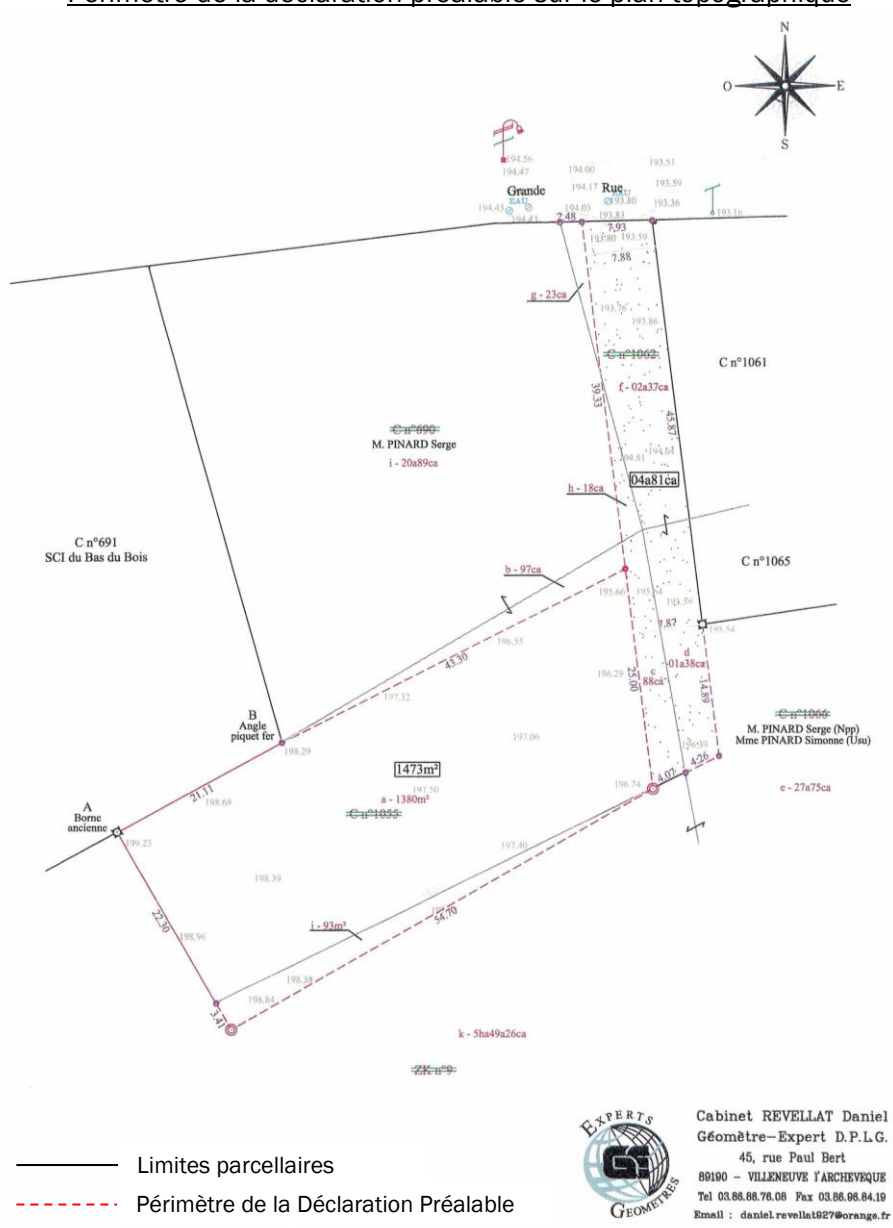
### II.1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

#### A- Adaptation des limites de la zone 1AUA1

Une déclaration préalable a récemment été déposée sur la parcelle C1055 et une partie de la parcelle ZK9. L'accès à ces parcelles se fera depuis les parcelles C1062 et C1066.

Les parcelles C1055 et ZK9 situées au Nord du bourg à proximité de la Grande Rue accueilleront donc bientôt une nouvelle construction.

#### Périmètre de la déclaration préalable sur le plan topographique



Le PLU classe la parcelle C1055 au sein de la zone urbaine UC et la parcelle ZK9 au sein de la zone d'urbanisation future 1AUA1.

Afin de ne pas créer d'ambiguïté entre la partie de la parcelle ZK9 intégrée à la déclaration préalable et le reste de la parcelle, il est décidé d'étendre la zone urbaine UC aux limites du périmètre de la déclaration préalable.

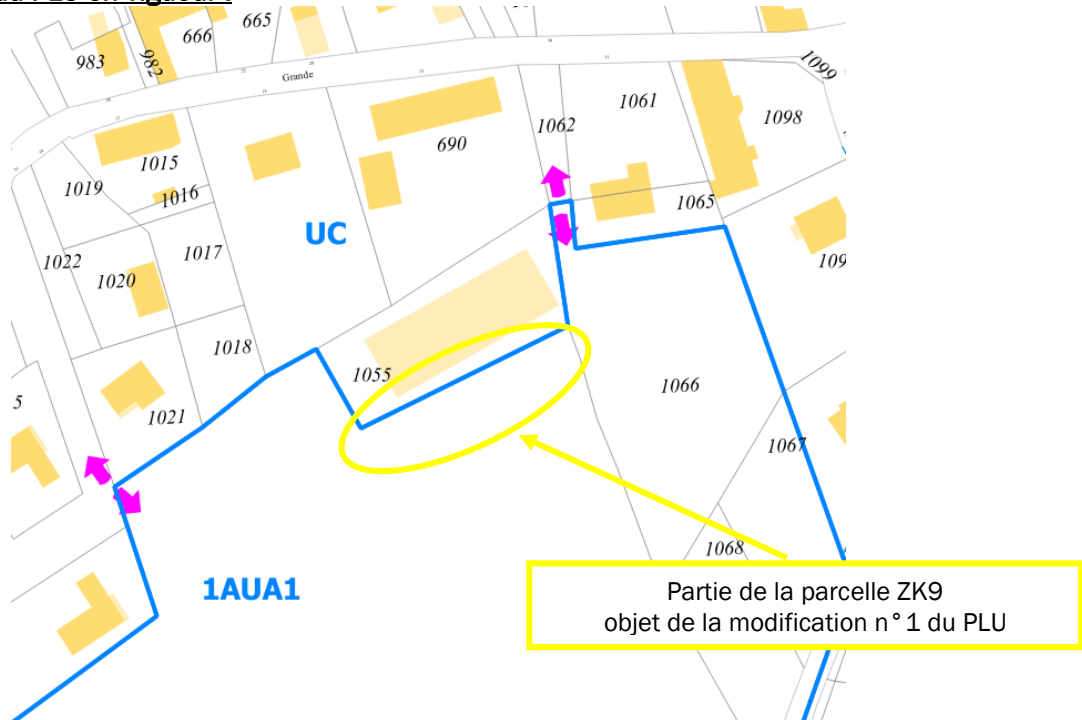
Cette extension de la zone UC aura pour effet de réduire sensiblement la zone 1AUA1 pour une surface totale de 93 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que les parcelles C1062 et C1066 sont identifiées dans le PLU en vigueur pour permettre la création d'une accroche de la future trame viaire de la zone 1AUA1.

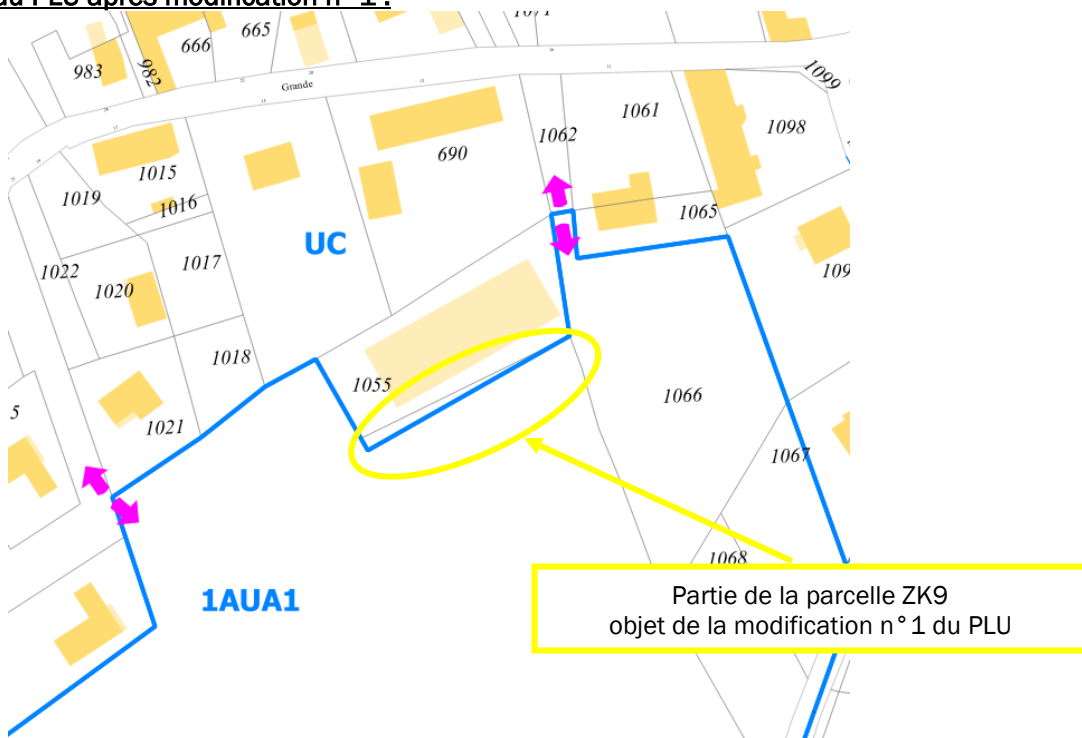
Après vérification, il s'avère que la réduction des limites de la zone 1AUA1 n'a aucune conséquence sur l'aménagement global de la zone d'urbanisation future et que l'aménagement d'un accès à la parcelle C1055 depuis les parcelles C1062 et C1066 n'empêchera pas de desservir la zone d'urbanisation future puisque cet aménagement pourra servir de base d'accroche à la future trame viaire.

Ainsi, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement qui s'y appliquent n'auront pas besoin d'être adaptées, seul son périmètre sera modifié.

**Extrait du zonage du PLU en vigueur :**



**Extrait du zonage du PLU après modification n° 1 :**



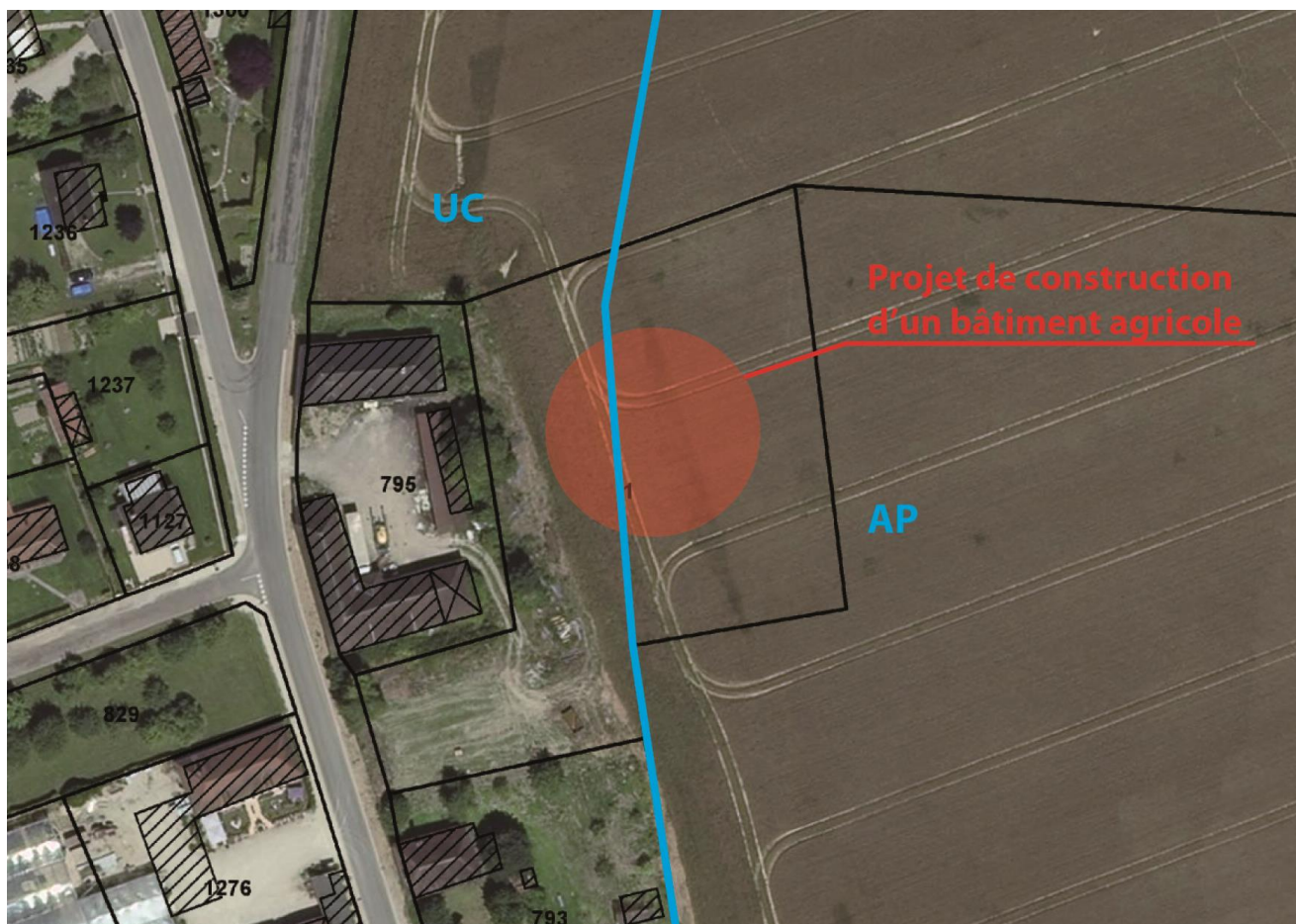
## B- Classement de la parcelle ZL1 en zone A

La parcelle B795 et la parcelle ZL1 forment actuellement une unité foncière sur laquelle se trouve une exploitation agricole.

La parcelle B795 et une partie de la parcelle ZL1 sont actuellement classées en zone urbaine UC permettant ainsi le confortement de l'exploitation et le reste de la parcelle ZL1 est classé en zone AP n'autorisant aucune construction.

L'exploitant agricole a pour projet la construction d'un bâtiment agricole sur la parcelle ZL1 afin de développer son activité. Cependant, la surface et la disposition en « L » de la partie urbanisable de la parcelle ZL1 ne permettent pas la réalisation de ce bâtiment. Celui-ci pourrait prendre place sur la partie Est de la parcelle ZL1 actuellement classée en zone AP.

### Emplacement théorique du projet de construction d'un bâtiment agricole sur la parcelle ZL1



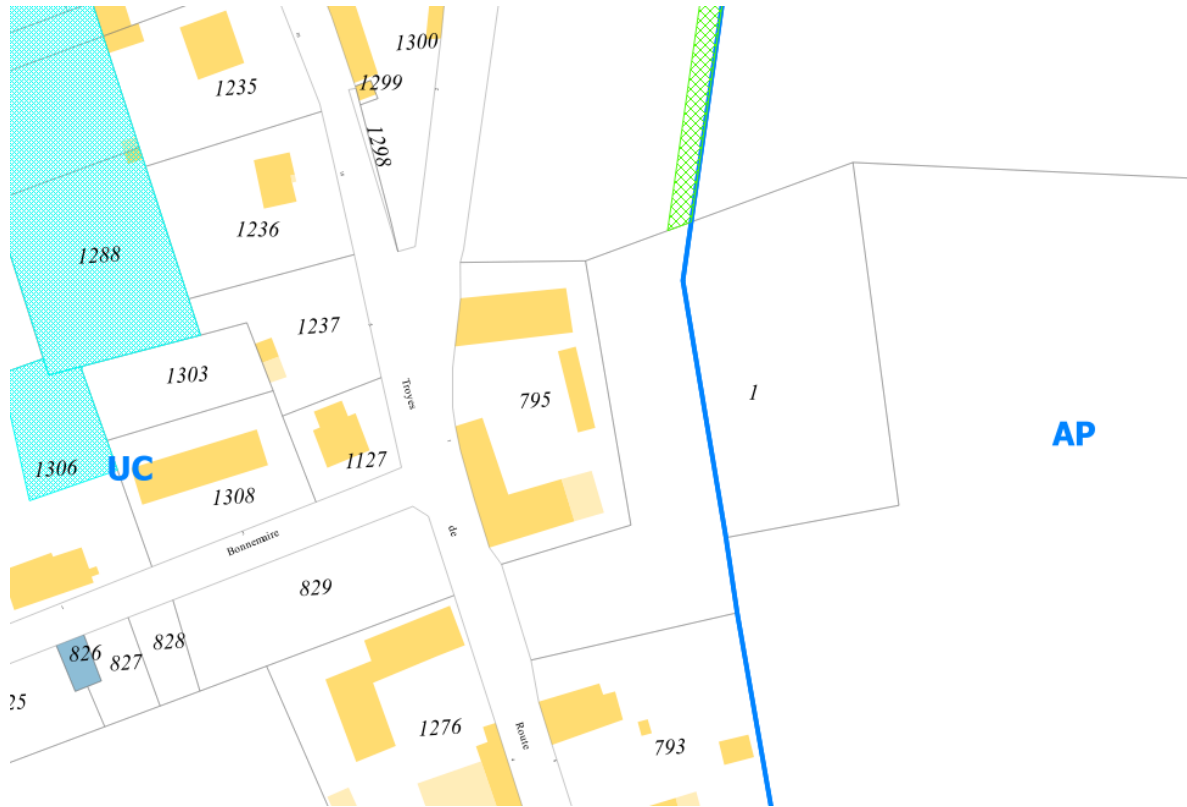
Perspectives sur fond Géoportail

Pour permettre cela, la modification n° 1 du PLU vise à reclasser en zone agricole A la partie de la parcelle ZL1 actuellement classée en zone AP. Un reclassement de cette parcelle en zone A permettrait à l'exploitant de réaliser son projet de développement de l'activité agricole en cohérence avec l'orientation n° 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à maintenir l'activité agricole du territoire.

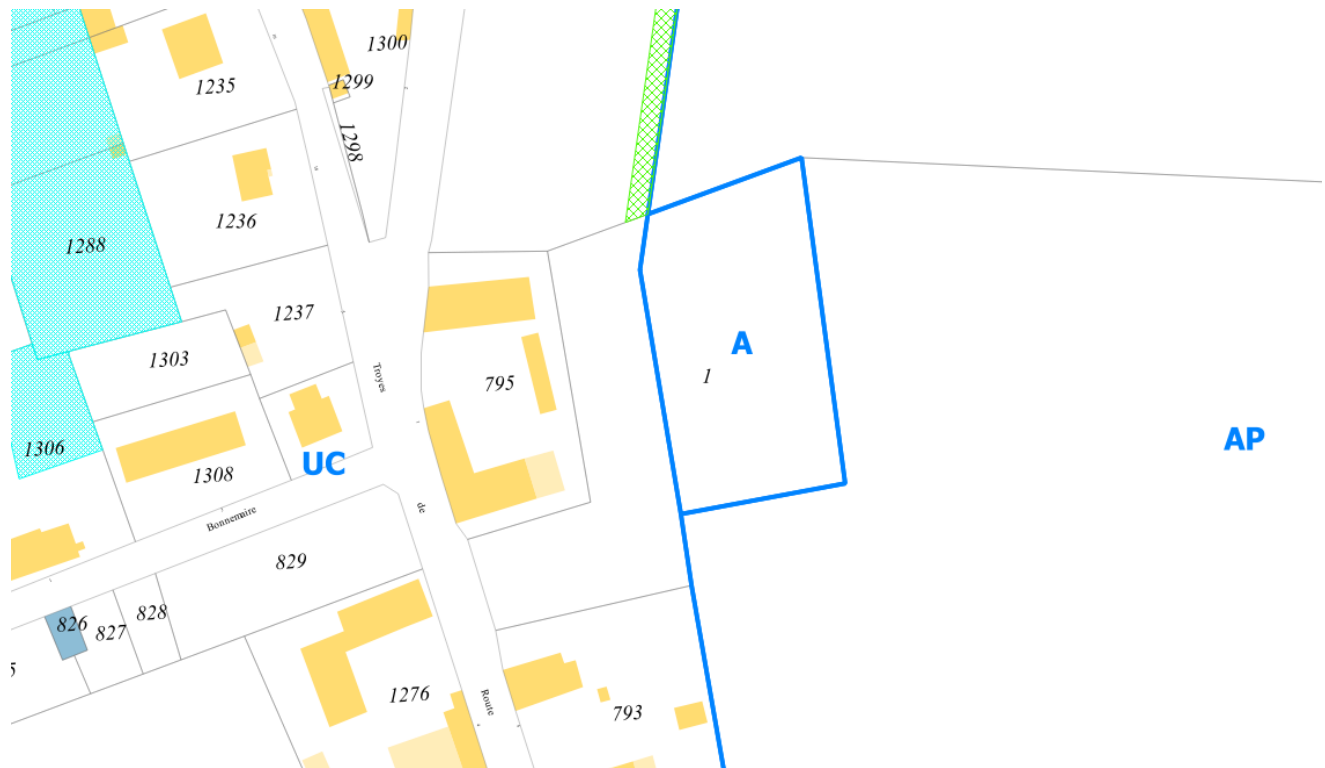
**Ainsi 0,3 ha de la zone AP est reclassé en zone A.**

Il est à noter que cette adaptation du zonage n'entraîne pas de diminution globale de la zone agricole puisque les zones A et AP sont deux zones agricoles distinctes.

**Extrait du zonage du PLU en vigueur :**



**Extrait du zonage du PLU après modification n° 1 :**





### C- Classement de l'exploitation agricole de la route de Troyes en zone A

L'exploitation agricole située au Sud de la route de Troyes et composée des parcelles B966, B1021, B1099, B1283, B1285 et ZK85 est actuellement classée en zone urbaine UC.

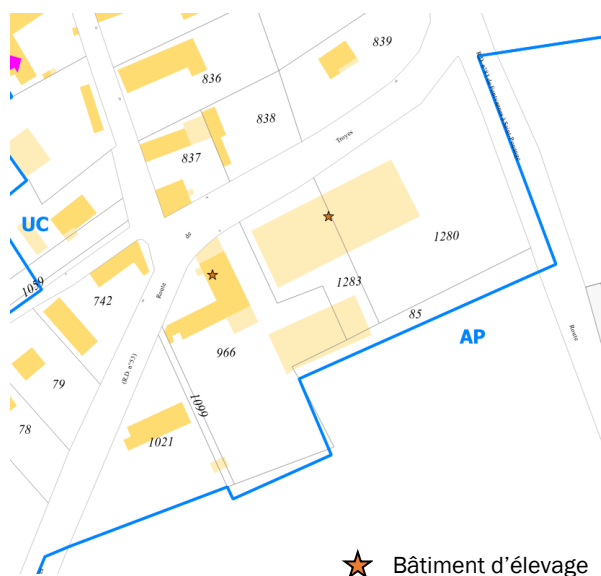
Cette exploitation comprend actuellement un élevage de vaches allaitantes entraînant un périmètre sanitaire de 50 mètres au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et se situe en limite de l'espace urbain de la commune.

Au vu de cette situation, il semble préférable pour la commune de classer l'exploitation en zone agricole A et ainsi de l'identifier clairement comme une activité agricole. Seule la parcelle B1021 est conservée au sein de la zone UC pour permettre une meilleure mutation du bâti existant qui se trouve être une ancienne grange qui n'est plus utilisée.

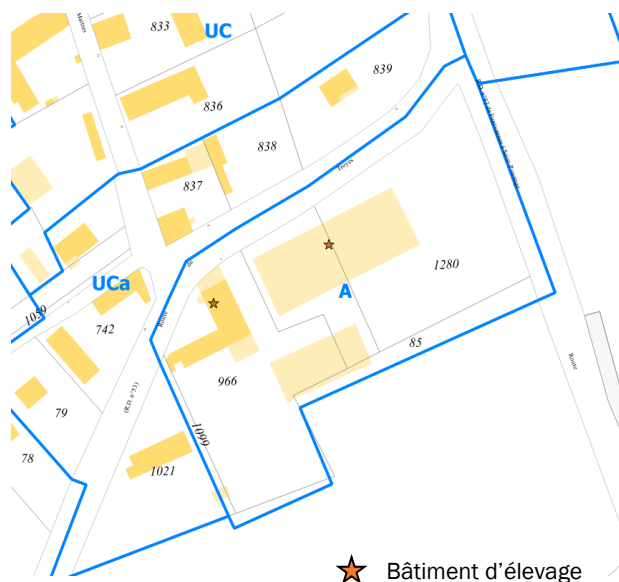
En effet, la commune souhaite que la route de Troyes marque clairement la limite urbaine de Prugny pour l'habitat et que les parcelles et bâtiments situés au Sud de cette route soient identifiés comme appartenant à l'activité agricole.

Ainsi, c'est 1,28 ha de la zone UC qui est reclassé en zone A

#### Extrait du zonage du PLU en vigueur :



#### Extrait du zonage du PLU après modification n° 1 :



### D- Identification d'un bâtiment au titre de l'article L.151-11 CU

Le classement en zone agricole A de l'exploitation agricole située au Sud de la route de Troyes ne permet pas le changement de destination des bâtiments qui doivent être liés à l'exploitation agricole.

Cependant, l'exploitation agricole comporte une habitation, inoccupée et accolée à un bâtiment d'élevage, dont la commune souhaite permettre la mutation. Il est donc décidé d'identifier ce bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour permettre son changement de destination.

En effet, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Il est à noter que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

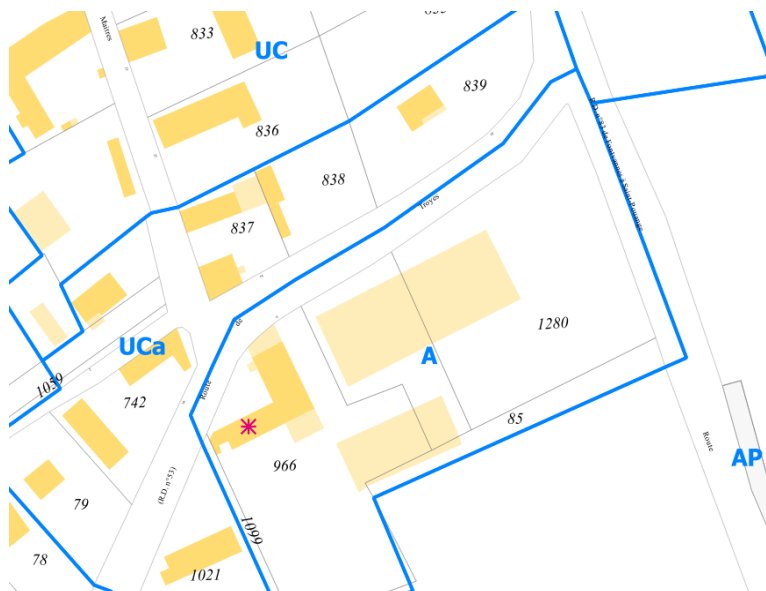
Ainsi, le règlement graphique identifie le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination par le figuré ci-contre : \*



#### Extrait du zonage du PLU en vigueur :



#### Extrait du zonage du PLU après modification n° 1 :



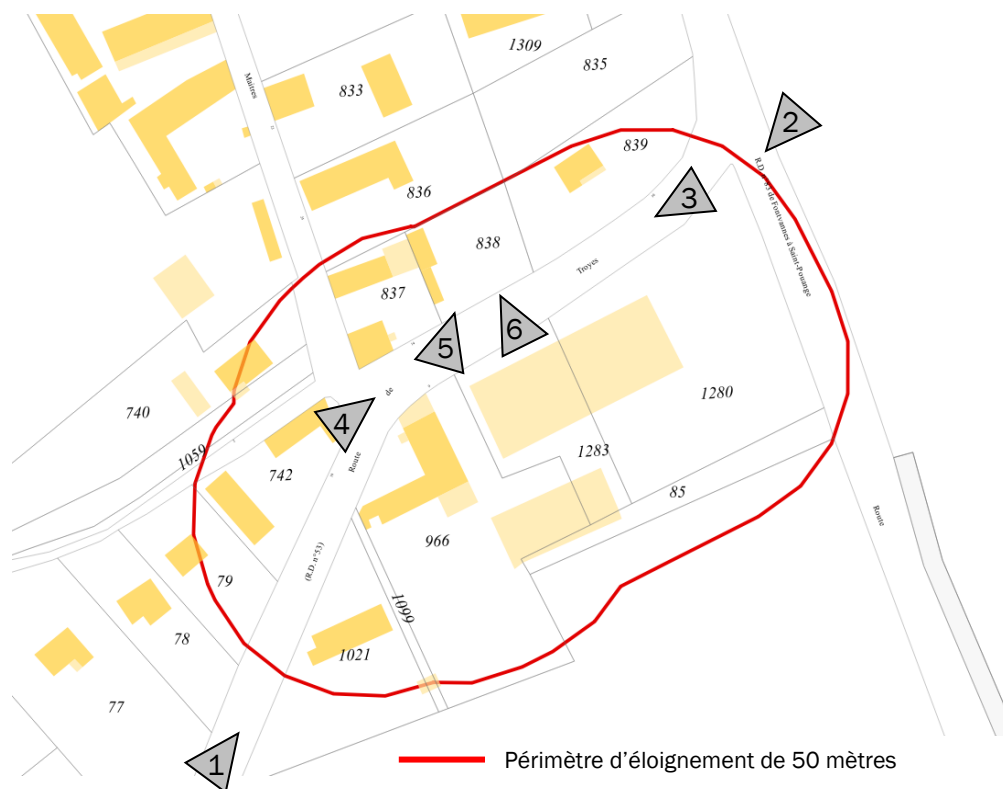
### E- Création d'un secteur UCa

Comme présenté précédemment, l'exploitation agricole située au Sud de la route de Troyes comprend actuellement un élevage de vaches allaitantes entraînant un périmètre sanitaire de 50 mètres au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

#### Vue sur l'exploitation agricole depuis le Sud et le Nord de la route de Troyes



#### Limites du périmètre sanitaire de 50 mètres et point de vue des photographies



A l'intérieur de ce périmètre sanitaire, se trouve l'exploitation elle-même et des constructions à vocation d'habitation situées au Nord de la route de Troyes. A noter que ces constructions ont été bâties avant l'installation de l'élevage et donc du périmètre sanitaire. Il reste à ce jour une dent creuse, la parcelle B838, qui a récemment été acquise pour un projet de construction.

La cohabitation entre ces deux vocations se passe correctement du fait de la séparation de l'habitat et de l'activité agricole par la route de Troyes et du bon entretien général de l'exploitation. De plus, l'organisation de l'exploitation agricole fait que cette dernière s'oriente à l'opposé des habitations réduisant encore ses nuisances. La commune est donc favorable à ce que la dernière dent creuse, la parcelle B838, située dans le périmètre sanitaire soit bâtie.

Vue sur l'exploitation agricole et les habitations de part et d'autre de la route de Troyes



La parcelle B838 se situe au Nord de la route de Troyes entre deux constructions existantes, sa construction est donc cohérente.

Vue sur la parcelle B338 depuis la route de Troyes



Cependant, les exploitants agricoles, la Chambre d'Agriculture et la commune n'ont pas pu mettre en place une convention permettant de passer outre le principe de réciprocité engendré par le périmètre sanitaire.

La commune souhaite donc mettre en place un secteur UCa définissant des règles d'éloignement différentes de celle imposées par le RSD, conformément à l'article L.111-3, alinéa 2 du Code Rural.

En effet l'article L.111-3 du Code Rural précise que :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

[...] »

Comme il a été montré précédemment, la parcelle B838 se situe bien au sein des parties actuellement urbanisées de la commune puisque celle-ci se situe au Nord de la route de Troyes qui marque la limite de l'urbanisation pour l'habitat avec l'espace agricole. Elle se situe entre deux constructions d'habitation existantes. Elle entre donc bien dans le champ d'application de l'article L.111-3 du Code Rural.

De plus, cette modification des règlements écrit et graphique est conforme avec l'article L.111-3 du Code Rural qui indique que le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'éloignement différentes. La création d'un secteur UCa permettra donc de fixer ces règles d'implantation différentes de la zone UC.

Au vu de ces éléments, la modification n° 1 du PLU vise à créer un secteur UCa comprenant l'ensemble des parcelles situées en zone UC et concernées par le périmètre sanitaire de 50 mètres. Ainsi le secteur UCa intègre les parcelles B79, B749, B837, B838, B839, B1021 et une partie des parcelles B740, B1059 et B1060.

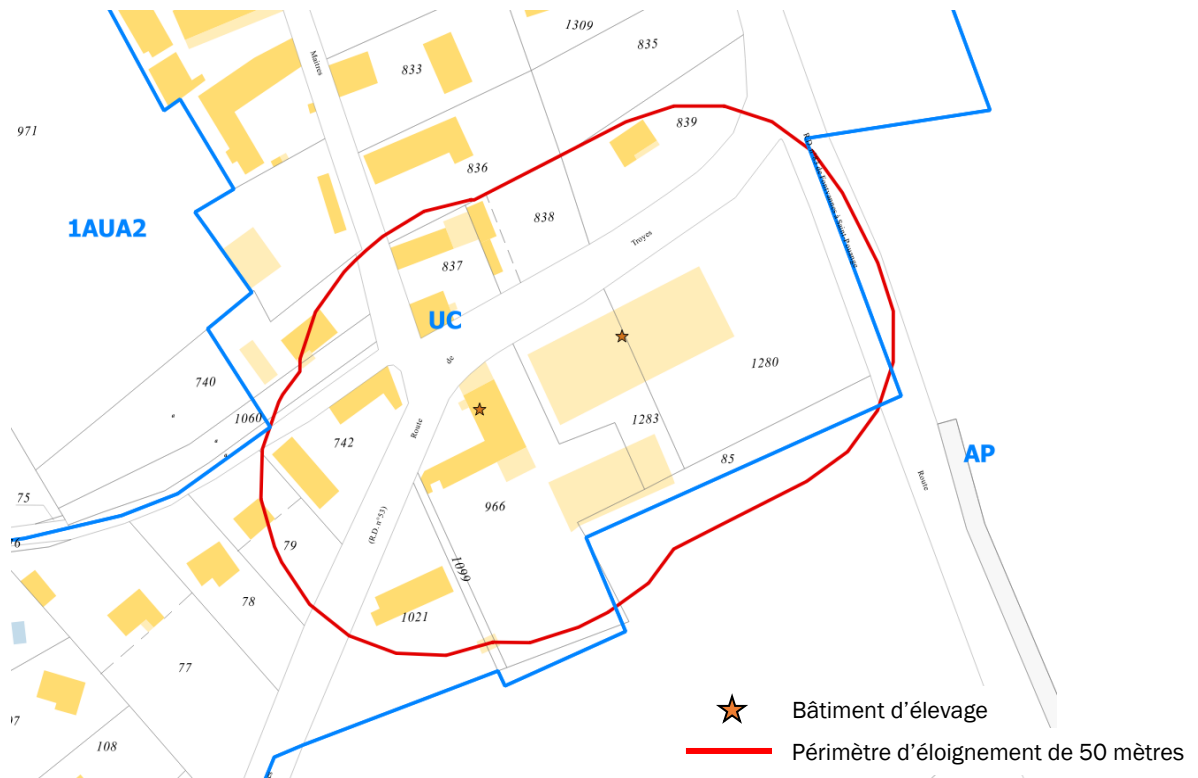
De cette façon, il sera possible de déroger aux règles d'éloignement du RSD pour l'ensemble de ces parcelles en cas de démolition, de reconstruction et de construction

**Ainsi 1,19 ha de la zone UC est reclassé en secteur UCa.**

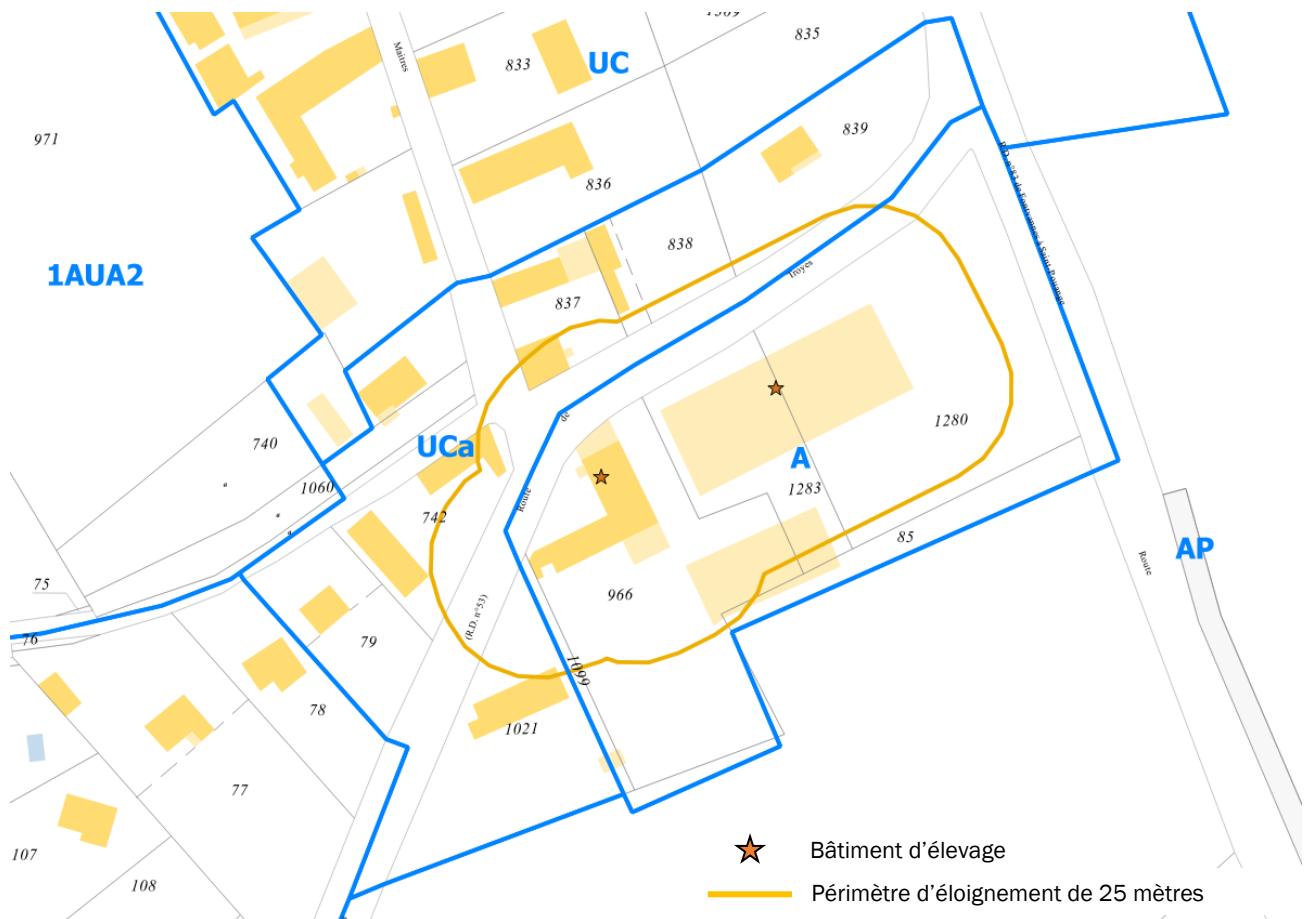
Le secteur UCa permettra donc de déroger aux règles d'éloignement prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental, soit 50 mètres, par la mise en place d'une règle d'éloignement spécifique de 25 mètres depuis les façades des bâtiments d'élevage.

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées au paragraphe II.2.B de la note de présentation.

**Extrait du zonage du PLU en vigueur (avec périmètre sanitaire à titre indicatif) :**



**Extrait du zonage du PLU après modification n° 1 et application du périmètre d'éloignement de 25 mètres au sein du secteur UCa (à titre indicatif) :**



## II.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### A- Adaptation permettant d'intégrer la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi ALUR intervient en matière d'urbanisme dans l'objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Dans ce sens, la loi ALUR a eu pour conséquence de supprimer l'article du règlement écrit fixant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS). En effet, il est apparu que cette disposition était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain.

De même, la loi ALUR a eu pour conséquence de supprimer l'article du règlement écrit fixant une superficie minimale des terrains constructibles. Cette disposition pouvant être un frein à la densification, mais également à la mixité sociale selon le législateur.

La modification n° 1 du PLU vise donc à intégrer ces changements apportés par la loi ALUR en supprimant les dispositions applicables aux articles 5 et 14, réglementant respectivement la superficie minimale des terrains constructibles et le COS, de l'ensemble des zones du PLU.

**Ainsi les dispositions existantes des articles 5 et 14 de l'ensemble des zones du PLU sont remplacées par la mention « Article non réglementé suite à la loi ALUR ».**

### B- Adaptation permettant d'intégrer la loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2.

La loi Grenelle 2 permet d'introduire de nouvelles dispositions environnementales dans de nombreux domaines, dont l'urbanisme et la planification. Il s'agit notamment de la création de trames verte et bleue de mesures de réduction de la consommation énergétique et de prévention des émissions de gaz à effet de serre, ect. ...

La procédure de modification ne permet pas de rendre compatible la totalité du PLU avec les dispositions de la loi Grenelle 2. En effet, une procédure de révision générale est nécessaire pour intégrer l'ensemble de ces dispositions.

Cependant, la procédure de modification engagée par la commune lui permet d'adapter le règlement écrit du PLU en y intégrant les articles 15 et 16 créés par la loi Grenelle 2 et permettant respectivement d'imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les nouvelles constructions et de de fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

La commune a fait le choix de ne pas réglementer ces articles, des réglementations de niveaux supérieurs (RT2012, RT2018, ...) s'appliquent déjà et sont suffisantes.

**Ainsi la modification n°1 du PLU vise à ajouter les articles 15 et 16 au sein de chaque zone suivit de la mention « Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme ».**

### **C- Création d'un secteur UCa**

La création du secteur UCa doit permettre aux futures constructions de déroger aux règles d'éloignement prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental, soit 50 mètres, par la mise en place d'une règle d'éloignement spécifique.

Ainsi l'article 3 « Division du territoire en zones » des dispositions générales et paragraphe « caractère de la zone UC » sont adaptés afin d'indiquer l'existence d'un secteur UCa.

Le paragraphe « caractère de la zone UC » est complété pour préciser que les constructions du secteur UCa devront être implantées à un minimum de 25 mètres des façades des bâtiments d'élevage.

Le choix d'une distance minimale de 25 mètres permet la reconstruction des habitations existantes et de rendre constructible la parcelle B838 tout en prenant en compte la présence de l'élevage.

### **Modifications apportées aux dispositions générales du règlement écrit suite à la modification n° 1 du PLU**

#### **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

. UC

La zone UC comprend un secteur UCa dans lequel les constructions peuvent déroger aux règles d'éloignement définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), conformément à l'article L.111-3 du Code Rural

[...]

### **Modifications apportées au caractère de la zone UC suite à la modification n° 1 du PLU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

La zone UC est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

La zone UC comprend un secteur UCa dans lequel les constructions peuvent déroger aux règles d'éloignement définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), conformément à l'article L.111-3 du Code Rural, tout en respectant un éloignement minimum de 25 mètres depuis les bâtiments d'élevage.

[...]



#### D- Adaptation des articles 1 et 11 de la zone UC

Le règlement actuel du PLU interdit « les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes ».

Il s'avère que cette disposition peut poser des difficultés d'instruction lorsque notamment la première construction vient s'implanter en fond de parcelle, ce qui ne permet plus de définir un troisième rang.

La modification n° 1 du PLU vise donc à ajouter un schéma à l'article 1 de la zone UC, présentant cette disposition afin de faciliter son instruction. De plus la disposition sera complétée pour préciser que deux constructions à usage d'habitation ou d'activités sont autorisées au maximum.

Le règlement actuel du PLU interdit les toits terrasses pour toutes constructions.

Cependant, il s'avère que cette interdiction totale peut empêcher la construction d'annexes ou de jonctions entre bâtiments présentant des toits terrasses et s'intégrant correctement dans le paysage urbain.

La modification n° 1 du PLU vise donc à autoriser les toits terrasses pour les annexes et les jonctions entre bâtiments.

#### Modifications apportées aux articles 1 et 11 de la zone UC suite à la modification n° 1 du PLU

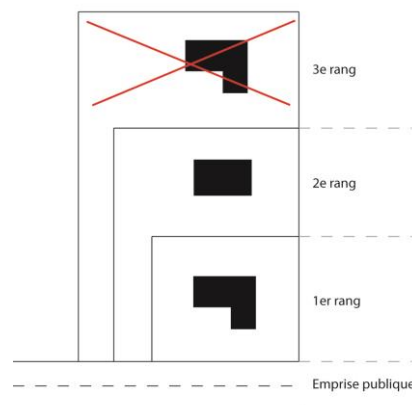
##### ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des constructions annexes (deux constructions à usage d'habitation ou d'activités maximum).

[...]



##### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans. Les toits-terrasses sont interdits, à l'exception des annexes aux constructions existantes et des jonctions entre des bâtiments.

[...]

### **E- Adaptation du « caractère de la zone » et des articles 2, 9 et 10 de la zone A**

La commune a fait le choix d'intégrer l'exploitation agricole située au Sud de la route de Troyes dans la zone agricole A qui admet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles nécessaires à l'activité viticole.

Cependant la zone agricole A ne permet pas la réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions d'habitations existantes. Il convient donc de permettre la réalisation de ces extensions et annexes pour permettre le confortement des habitations existante conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Il convient également de définir une hauteur maximale et une emprise au sol maximale pour les extensions et les annexes tel qu'il est demandé au sein du L.151-12 du Code de l'Urbanisme. De cette façon leurs impacts sur l'environnement proche seront limités. A noter, que la zone A nouvellement créée est la seule comprenant des bâtiments d'habitation existants et que celle-ci se situe à proximité immédiate d'habitations ; la mise en place de ces règles aura donc un impact limité sur l'environnement proche.

Il n'est pas nécessaire de définir une implantation spécifique ; la zone A règlementant déjà l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques.

Ainsi, la modification n°1 du PLU vise à adapter l'article 2 de la zone A pour autoriser la réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions d'habitations existantes, à adapter l'article 9 pour définir une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> pour les extensions et annexes et d'adapter l'article 10 pour définir une hauteur maximale de 3 mètres pour les annexes et une hauteur maximale égale à celle des habitations pour les extensions, soit 11 mètres.

Enfin, la commune a identifié un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme au sein de la zone A.

La modification n° 1 du PLU vise donc à présenter cette disposition au sein du paragraphe « caractère de la zone » et de l'article 2 de la zone A

### **Modifications apportées au caractère de la zone et aux articles 2, 9 et 10 de la zone A suite à la modification n° 1 du PLU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

[...]

**Des bâtiments sont identifiés par le symbole \* afin de permettre leur changement de destination, sans nuire à l'activité agricole et à la préservation de la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.**

**ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

[...]

- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants dans une limite d'une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

Est admis pour les bâtiments identifiés par le symbole \* dans la zone A :

- Le changement de destination des constructions dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

— Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existants sont limitées à une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

[...]

- La hauteur des extensions aux bâtiments d'habitations existants est limitée à 11 mètres au point le plus haut.

- La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitations existants est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

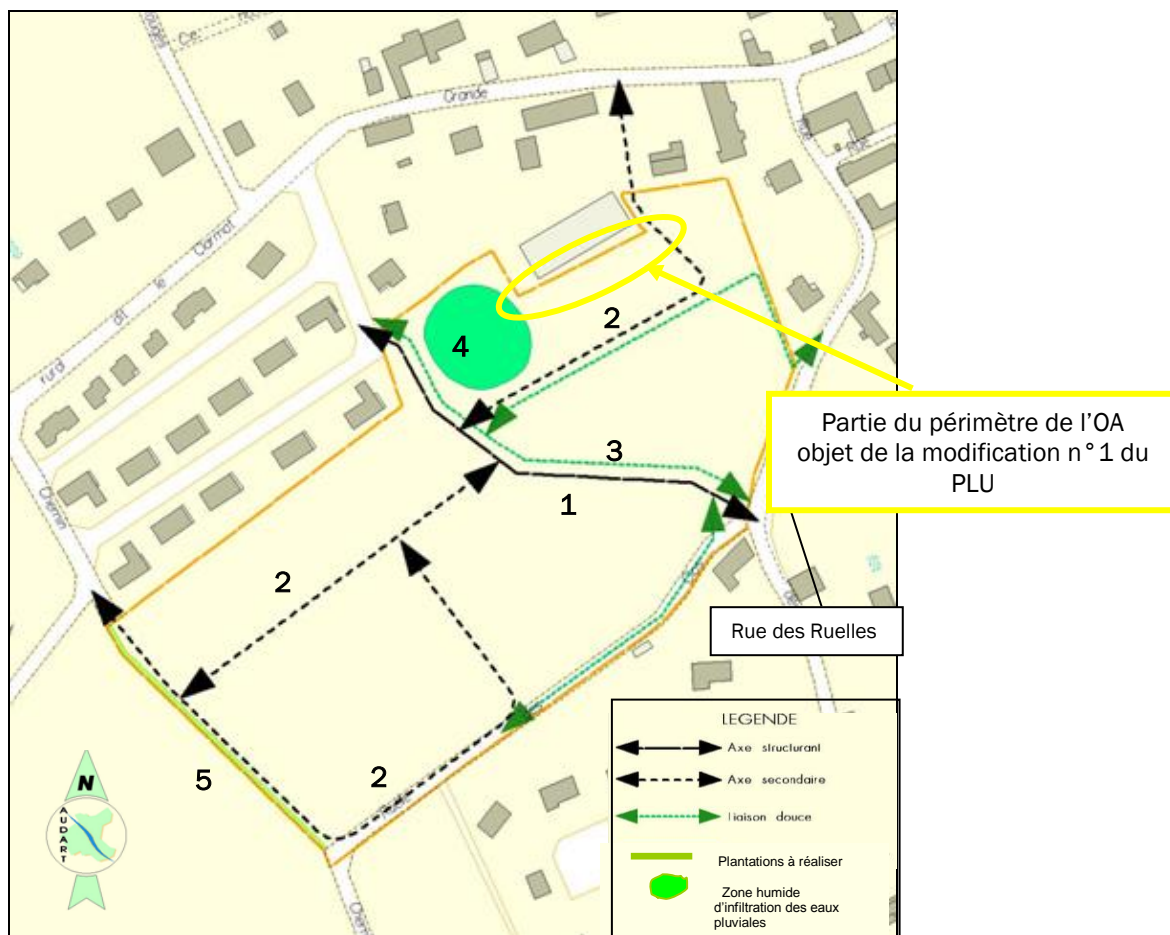
## II.3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

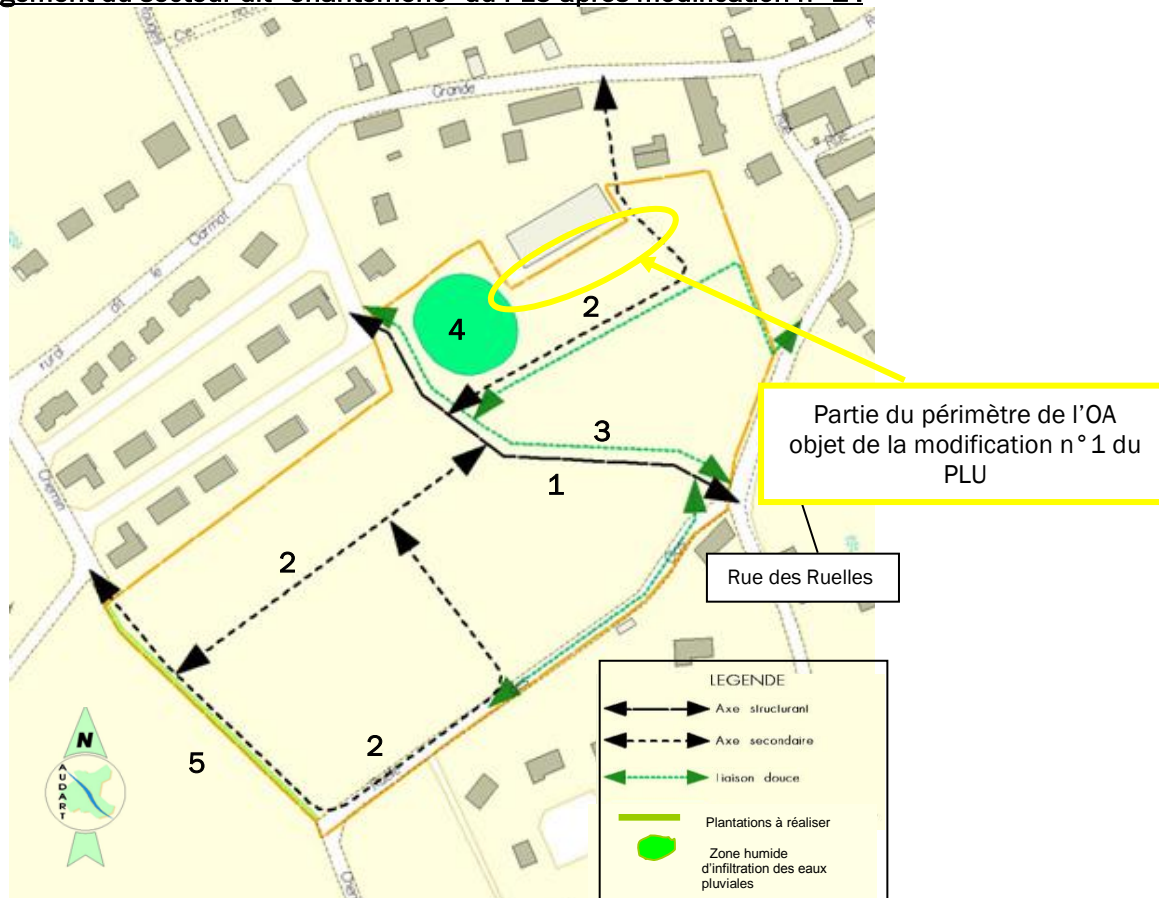
### A- Adaptation du périmètre de l' OA du secteur dit "Chantemerle" (zone 1AUA1)

Suite à la réduction de la zone 1AUA1 au profit de la zone UC, le périmètre de l'orientation d'aménagement est mis à jour pour être cohérent avec le zonage.

Tel qu'il a été présenté précédemment, les principes d'aménagement ne sont pas impactés par la réduction de la zone 1AUA1.

#### Schéma d'aménagement du secteur dit "Chantemerle" du PLU en vigueur :



**Schéma d'aménagement du secteur dit "Chantemerle" du PLU après modification n° 1 :****B- Adaptation des OA pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la Région Troyenne****- Le secteur dit "Entrée de village nord-est" (zone 1AUB)**

Les principes d'aménagement de ce secteur sont complétés d'un principe supplémentaire permettant de favoriser la diversité d'habitat en terme de taille de logements notamment.

**- Le secteur dit "Chantemerle" (zone 1AUA1) et le secteur dit "La Manigaude" (zone 1AUA2)**

Les principes d'aménagement de ces secteurs sont complétés par un principe supplémentaire qui permet de prendre en compte les nouveaux enjeux en termes de développement de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique et de forme architecturale contemporaine et innovante permettant une diversification de l'offre au travers de conception d'habitat innovant et alternatif au pavillonnaire classique.

Il sera précisé que ce développement d'habitat diversifié devra se faire dans le respect de l'identité du tissu villageois.

Ces compléments aux orientations d'aménagement permettront de rendre compatible le PLU de Prugny avec le SCoT de la Région Troyenne en permettant notamment de favoriser un habitat diversifié tel qu'il a été défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT : "permettre et faciliter la diversité de l'offre en logement, l'accès à la propriété ou les structures locatives dans les nouvelles opérations de construction à finalité d'habitat sans occulter les identités communales".

## Modifications apportées aux orientations d'aménagement suite à la modification n° 1 du PLU

### Le secteur dit « Entrée de village nord-est » (zone 1AUB)

[...]

#### Les principes d'aménagement

[...]

4. Prévoir un habitat diversifié, par exemple en terme de taille de logements.

### Le secteur dit « Chantemerle » (zone 1AUA1)

#### Les principes d'aménagement

[...]

6. Prévoir au sein du programme de logements ou de l'opération, la réalisation de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique à même de contribuer à la diversification de l'offre, que ce soit en terme de mode d'implantation sur le terrain, de forme architecturale ou de taille de logements tout en respectant l'identité du tissu villageois.

### Le secteur dit « la Manigaude » (zone 1AUA2)

#### Les principes d'aménagement

[...]

5. Prévoir au sein du programme de logements ou de l'opération, la réalisation de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique à même de contribuer à la diversification de l'offre, que ce soit en terme de mode d'implantation sur le terrain, de forme architecturale ou de taille de logements tout en respectant l'identité du tissu villageois.

## II.4. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

### A- Adaptation des justifications du règlement

Le chapitre II « Traduction règlementaire des choix du P.A.D.D. » et le chapitre III « Justifications du règlement » est compléter pour faire apparaitre les différentes adaptations appliquées aux règlements graphique et écrit suite à la modification n° 1 du PLU.

Ainsi le paragraphe « La zone UC » est compléter pour faire apparaitre la création du secteur UCa, justifier sa délimitation selon le périmètre sanitaire de 50 mètres applicable depuis l'activité agricole située au Sud de la route de Troyes et indiquer que ce dernier permet de déroger aux règles d'éloignement prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental par la mise en place d'une règle d'éloignement spécifique de 25 mètres depuis les façades des bâtiments d'élevage.

Le paragraphe « la zone A » est compléter pour présenter la délimitation des deux nouvelles zone A créées par la modification n° 1 du PLU.

### Modifications apportées aux justifications du règlement suite à la modification n° 1 du PLU

#### CHAPITRE II TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU P.A.D.D.

[...]

#### 2. Favoriser un développement maîtrisé de l'habitat au sein du village

Choix du P.A.D.D.	Traduction au règlement graphique	Traduction au règlement écrit
Le maintien des possibilités de constructions dans le tissu urbain existant	Maintien du classement UC pour les dents creuses du village  Création d'un secteur UCa pour permettre l'adaptation d'un périmètre d'éloignement depuis une activité agricole et favoriser la reprise des dents creuses	Règlement UC favorisant une urbanisation de qualité au sein des dents creuses du village
L'ouverture raisonnée de nouvelles zones à l'urbanisation	Délimitations de zones 1AUA et 1AUB, dans les limites du tissu villageois actuel, destinées à permettre une urbanisation à vocation d'habitat.  Report des principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'aménagement »	Règlements 1AUA et 1AUB visant à favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones à urbaniser, ainsi qu'une bonne intégration de ces zones dans le village.

[...]

#### CHAPITRE III JUSTIFICATION DU REGLEMENT

[...]

#### La Zone UC

[...]

- Règlement graphique

[...]

Le secteur UCa comprend l'ensemble des parcelles situées en zone UC et concernées par le périmètre sanitaire de 50 mètres applicable depuis l'activité agricole située au Sud de la route de Troyes.

- Règlement écrit.

[...]

Le secteur UCa permettra donc de déroger aux règles d'éloignement prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental, soit 50 mètres, par la mise en place d'une règle d'éloignement spécifique de 25 mètres depuis les façades des bâtiments d'élevage.

[...]

## La Zone A

[...]

Eu égard à la configuration du territoire prugnot (relief, tissu villageois actuel, captages d'eau potable) et à la volonté forte de la commune de préserver les qualités paysagères de la majorité de ses zones agricoles, celle-ci souhaite n'autoriser l'implantation des constructions agricoles qu'au sein de secteurs bien précis :

- au nord du tissu villageois : sur un secteur situé le long de la route de Messon (RD83), sur une profondeur comprise entre 200 mètres et 300 mètres de part et d'autre de cet axe,
- aux abords du silo agricole : sur un secteur délimité à l'ouest par la RD53, au sud-ouest par le chemin rural dit des Platettes, au nord-est par la limite communale, et sur une profondeur de 270 mètres (en moyenne) à partir de l'axe de la RD53,
- à l'est du tissu villageois, dans le prolongement de l'activité agricole située le long de la RD53 pour permettre sont confortement,
- au Sud du tissu villageois, le long de la route de Troyes pour prendre en compte l'activité agricole existante et permettre sont confortement.

[...]



## **B- Adaptation des justifications des orientations d'aménagement**

Le chapitre IV « Justifications des Orientations d'Aménagement » est complété pour faire apparaître les compléments ajoutés aux principes d'aménagement suite à la modification n° 1 du PLU.

La présentation des partis d'aménagement retenu de chaque secteur est complété pour y faire apparaître les points présentés au titre II.3 de la présente note.

De plus les paragraphes « justifications du parti d'aménagement retenu » sont complétés pour justifier l'ajout de principes favorisant le développement d'un habitat diversifié conformément aux orientations du SCoT de la Région Troyenne

### **Modifications apportées aux justifications des orientations d'aménagement suite à la modification n° 1 du PLU**

#### **CHAPITRE IV JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

[...]

#### **Le secteur dit « Entrée de village nord-est » (zone 1AUB)**

[...]

#### **Le parti d'aménagement retenu**

[...]

#### **4. Prévoir un habitat diversifié, par exemple en terme de taille de logements.**

[...]

#### **Les justifications du parti d'aménagement retenu**

[...]

Un principe d'aménagement permet de prendre en compte les nouveaux enjeux en termes de développement de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique et de forme architecturale contemporaine et innovante permettant une diversification de l'offre au travers de conception d'habitat innovant et alternatif au pavillonnaire classique. Celui-ci permettra notamment de favoriser le développement d'un habitat diversifié.

**Le secteur dit « Chantemerle » (zone 1AUA1)**

[...]

**Les principes d'aménagement**

[...]

6. Prévoir au sein du programme de logements ou de l'opération, la réalisation de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique à même de contribuer à la diversification de l'offre, que ce soit en terme de mode d'implantation sur le terrain, de forme architecturale ou de taille de logements tout en respectant l'identité du tissu villageois.

[...]

**Les justifications du parti d'aménagement retenu**

[...]

Un principe d'aménagement permet de prendre en compte les nouveaux enjeux en termes de développement de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique et de forme architecturale contemporaine et innovante permettant une diversification de l'offre au travers de conception d'habitat innovant et alternatif au pavillonnaire classique. Celui-ci permettra notamment de favoriser le développement d'un habitat diversifié dans le respect de l'identité du tissu villageois.

**Le secteur dit « la Manigaude » (zone 1AUA2)**

[...]

**Les principes d'aménagement**

[...]

5. Prévoir au sein du programme de logements ou de l'opération, la réalisation de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique à même de contribuer à la diversification de l'offre, que ce soit en terme de mode d'implantation sur le terrain, de forme architecturale ou de taille de logements tout en respectant l'identité du tissu villageois.

[...]

**Les justifications du parti d'aménagement retenu**

[...]

Un principe d'aménagement permet de prendre en compte les nouveaux enjeux en termes de développement de constructions intégrant des critères de qualité environnementale ou de performance énergétique et de forme architecturale contemporaine et innovante permettant une diversification de l'offre au travers de conception d'habitat innovant et alternatif au pavillonnaire classique. Celui-ci permettra notamment de favoriser le développement d'un habitat diversifié dans le respect de l'identité du tissu villageois.

## II.5. TABLEAU DE SUPERFICIES DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

Les modifications apportées au règlement graphique ont pour conséquence de faire évoluer le tableau de superficies des zones.

Le tableau de superficie présent aux chapitre III (page 71) est donc mis à jour.

### Tableau de superficies des zones suite à la modification n° 1

		Révision n°1	Modification n°1	Différence Révision n°1/ Modification n°1
Destination	Zone	Superficie des zones (en ha)		
Agricole	A	38,39	39,97	+ 1,58
	AP	569,02	568,72	- 0,3
<b>Total Agricole</b>		<b>607,41</b>	<b>608,69</b>	<b>+ 1,28</b>
Equipement futur	1AUE	1,08	1,08	-
<b>Total Equipement futur</b>		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>-</b>
Habitation	NH	3,61	3,61	-
	UC	38,65	36,19	- 2,47
	UCa	-	1,19	+ 1,19
<b>Total Habitation</b>		<b>42,26</b>	<b>40,98</b>	<b>- 1,28</b>
Habitation future	1AUA1	4,27	4,26	- 0,01
	1AUA2	2,01	2,01	-
	1AUB	1,22	1,22	-
<b>Total Habitation future</b>		<b>7,50</b>	<b>7,49</b>	<b>- 0,01</b>
Naturelle	N	201,28	201,28	-
<b>Total Naturelle</b>		<b>201,28</b>	<b>201,28</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>		<b>859,53</b>	<b>859,53</b>	<b>-</b>

### III/ Prise en compte de l'environnement

Les adaptations apportées par la modification n°1 au dossier du PLU de Prugny n'ont pas d'impact sur l'environnement proche ou lointain de la commune. En effet, les modifications apportées au règlement écrit, au zonage et aux orientations d'aménagement permettent de mettre à jour le PLU vis-à-vis des évolutions législatives et des réalités du terrain sans impacter les zones naturelles ou sensible du territoire.

La modification n°1 du PLU vise également à permettre la construction d'une dent creuse au sein du bourg. Elle vise donc à une densification du tissu urbain.

**Ce projet n'a donc pas d'impact sur l'environnement.**

### IV/ Conclusion

La modification n°1 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ Le rapport de présentation (*Document 1*)
- ⇒ Les Orientations d'Aménagement (*Document 2*)
- ⇒ Le règlement écrit (*Document 3*)
- ⇒ Le zonage (*Plan n°1*)

**Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.**