Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

1- Synthèse des évolutions du projet de PLU à l'issue de l'enquête publique

L'enquête publique a permis de recueillir les observations des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et du public. Après analyse de l'ensemble des contributions, la commune a procédé à un examen individualisé de chaque demande au regard des objectifs poursuivis par le projet de PLU, de la méthodologie d'élaboration du document et des principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les évolutions retenues demeurent ponctuelles et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

La collectivité a confirmé son objectif de concentrer le développement urbain au sein des enveloppes bâties existantes, conformément à la méthodologie présentée dans le rapport de présentation. À ce titre, les demandes visant à rendre constructible des parcelles classées en zone agricole ou naturelle a été rejetée. Les refus sont motivés par la nécessité de préserver les terres agricoles identifiées au Registre Parcellaire Graphique, de limiter l'étalement urbain, de garantir une égalité de traitement entre les propriétaires, de respecter les objectifs de sobriété foncière et de rester compatible avec le dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée (voir explication ci-dessous).

La commune a en revanche retenu plusieurs évolutions destinées à favoriser la réutilisation du bâti existant sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Plusieurs bâtiments agricoles ou anciens bâtiments d'habitation feront ainsi l'objet d'une prescription graphique autorisant leur changement de destination vers le logement ou les hébergements touristiques. Ces évolutions concernent notamment des projets de création ou de régularisation de gîtes, ainsi que la transformation de bâtiments agricoles en logements. À l'inverse, lorsque les demandes n'étaient accompagnées d'aucun projet suffisamment défini, la collectivité a choisi de ne pas créer de nouvelles prescriptions, tout en indiquant que ces demandes pourraient être réexaminées dans le cadre d'une future procédure de modification du PLU. De même, l'état du bâti a été analysé : seules les constructions présentant le clos et le couvert (murs et toit) peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Concernant les activités agricoles, la commune confirme sa volonté de maintenir les possibilités de développement des exploitations. Le mémoire rappelle que le règlement du PLU autorise la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole, les extensions des habitations existantes, les annexes, la reconstruction après sinistre, ainsi que les activités de diversification telles que le tourisme à la ferme ou la transformation des produits agricoles, sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables. Plusieurs réponses apportées au public consistent ainsi à préciser les possibilités déjà offertes par le règlement sans qu'une modification du PLU ne soit nécessaire.

Enfin, la commune répond favorablement à plusieurs observations formulées par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur. Elle confirme notamment la

suppression de l'emplacement réservé destiner à l'aire de covoiturage à la suite des réserves exprimées par la CDPENAF, tout en intégrant les ajustements demandés concernant les règles applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles. Ces modifications permettent de sécuriser juridiquement le règlement sans remettre en cause les orientations fondamentales du projet.

Dans son ensemble, l'enquête publique a conduit à des adaptations ciblées du projet de PLU, principalement orientées vers une meilleure prise en compte des situations individuelles lorsque celles-ci étaient compatibles avec les objectifs du document. Les modifications retenues renforcent la cohérence du projet tout en confirmant les orientations initiales de préservation des espaces agricoles et naturels, de limitation de l'étalement urbain, de valorisation du bâti existant et de maîtrise de la consommation foncière.

Focus sur le dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, un dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée est nécessaire lorsque la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation des secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées, alors qu'elle n'est pas couverte par un SCoT exécutoire ou par un document en tenant lieu. Ce principe est prévu par les articles L.142-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Il vise à limiter l'étalement urbain dans les territoires dépourvus de document stratégique à l'échelle intercommunale. Le dossier de dérogation est transmis au préfet. Celui-ci sollicite l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La dérogation ne peut être accordée que si le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière, de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préservation des paysages, de réduction des déplacements et de gestion économe des équipements publics.

Sur la commune de Vézelin sur Loire, les secteurs concernés par cette demande sont les suivants :

- *Le cas d'Amions couverte par un PLU.*
    - *Les secteurs inclus en zone urbaine du projet de PLU qui n'étaient pas constructibles dans le PLU (cas de la zone Ue)*
    - *Les STECAL du projet de PLU qui n'étaient pas constructibles dans le PLU*
    - *Toutes les zones à urbaniser (AU) du projet de PLU qui n'étaient pas constructibles dans le PLU, les zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU ne font pas l'objet de dérogation*
- *Les cas de Dancé et de Saint-Paul-de-Vézelin couvertes par le seul RNU :*
    - *Les secteurs non bâtis inclus en zone urbaine du projet de PLU (parcelles identifiées à la PAC)*
    - *Les secteurs inclus en zone urbaine du projet de PLU hors enveloppe urbaine principale*
    - *Tous les STECAL du projet de PLU*
    - *Toutes les zones à urbaniser (AU) du projet de PLU*

Ainsi toute évolution de ces secteurs nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée qui a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Toute délimitation différente au moment de l'approbation ne serait de ce fait pas légale.

Deux possibilités pourraient faire aboutir les demandes :

1°) Ne pas approuver le PLU tel qu'il a été arrêté à l'issue de l'enquête publique et modifier le dossier pour faire un nouvel arrêt du PLU (suivi d'une nouvelle enquête publique).

2°) Approuver le PLU tel qu'il a été arrêté puis engager une procédure de modification par la suite

La commune souhaite approuver son PLU en l'état, il fera l'objet d'une modification ultérieure.

2- Questions du commissaire enquêteur

- Question 1 : *Le point qui pose le plus question est celui de l'espace réservé pour une zone de covoiturage.*

Que souhaite la commune sachant qu'il est favorablement accueilli par toutes les PPA, sauf la CDPENAF qui demande sa suppression ?

Réponse de la collectivité

En l'absence de projet concret sur la zone, la collectivité décide de supprimer cet emplacement réservé.

- Question 2 : Concernant les extensions et annexes en zones A/N, confirmez-vous que vous allez ajouter le point sur les extensions évoqué par la CDPENAF au règlement ?

Réponse de la collectivité

Conformément à la demande de la CDPENAF, le règlement du PLU en zone A et N précisera que les extensions seront autorisées uniquement pour les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60 m². La collectivité acte le fait de ne pas rajouter de surface maximale.

3- Question, observations et demandes formulées par le public lors des permanences

- **Contribution 1, jeudi 28 mai** : *Madame Marie-Christine DURRIS de Dancé, venue avec son mari pour comprendre la démarche de la commune, exprime un avis positif sur le fait qu'il n'y aura pas de constructions anarchiques sur le territoire communal.*

Réponse de la collectivité :

Cette contribution n'appelle pas de retour de la collectivité.

- **Contribution 2, jeudi 28 mai** : *Monsieur Éric THEVENET, venu avec son fils, indique avoir reçu une réponse positive à un Certificat d'Urbanisme (Cub 04226825 10001) en février 2025 pour la reconstruction à l'identique d'une maison après sinistre (820 route de Senouche).*

Il demande la confirmation car il souhaite mettre en vente le terrain concerné. Ce dernier est à Amions, à environ 800 m du bourg, il occupe les parcelles B1124 et B1127 en zonage A dans le projet de PLU.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles concernées sont situées en zone agricole. Le règlement écrit, dans ses dispositions générales (p°22) autorise la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre (non volontaire) depuis moins de 10 ans, ou démolie (non pas par un sinistre) depuis moins de cinq ans, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas porter atteinte à la sécurité où à la salubrité publique ;
- Respecter les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

Il est également précisé que le projet de reconstruction à l'identique peut comprendre une ou plusieurs extensions, ainsi que l'édification de nouvelles constructions, sous réserve que celles-ci respectent les règles de la zone concernée.

→ Au regard de ces dispositions, cet administré est autorisé à reconstruire sa construction à l'identique.

- **<u>Contribution 3, jeudi 28 mai</u>** : *Monsieur Benoit BLACHON est propriétaire d'un ensemble de bâtiments traditionnels au hameau de Bissieux, à St-Paul-de-Vézelin (parcelles OB 765-769-1476). Cet ensemble est plutôt cohérent, et M. BLACHON souhaiterait ne pas être bloqué dans ses projets futurs de développement agricole, voire d'agrotourisme et peut-être d'habitation – même si ces projets ne sont pas complètement définis à ce jour. Il a déjà investi notamment afin de préserver ce patrimoine. A noter qu'un ou plusieurs de ces bâtiments dateraient du XVIIIème siècle.*

Réponse de la collectivité :

Les parcelles OB.765, 769 et 1476 sont identifiées en zone agricole au dossier de PLU dans sa version arrêtée. Les bâtiments entourés ci-dessous ont déjà une destination de logement. Ils pourront être réhabilités à cette fin, sans nécessité d'évolution du PLU.

Pour rappel, en zone agricole, sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation et sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher totale ;
- la construction d'annexes à condition de ne comprendre qu'un seul niveau maximum, d'être situées et dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point du bâtiment principal d'habitation (façade), dans la limite de :
    - 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation ou 20 m² pour les habitations d'une surface de plancher inférieure à 70 m² ;
    - 50 m² maximum d'emprise au sol cumulée (hors piscine) ;
    - ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

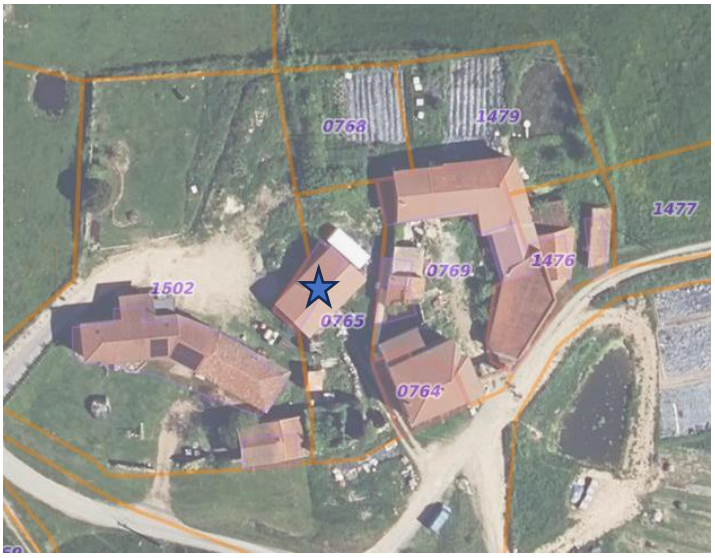
Dans la mesure du possible les constructions principales comme les annexes doivent être réalisées prioritairement en remobilisant le bâti existant.

Concernant la réhabilitation ou la construction de bâtiment agricole en zone agricole, elles sont permises sans condition.

Signalons enfin qu'en zone agricole, le règlement écrit de la zone agricole autorise, à condition d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de tous bâtiments agricoles (de façade à façade), les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Les activités de tourisme à la ferme sont également autorisées, notamment la création de gîte par aménagement de bâti existant, camping à la ferme, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres de tout bâtiment agricole et qu'elle soit directement liée à l'activité de production agricole.

La collectivité souhaite identifier un changement de destination sur ce bâtiment (voir capture d'écran ci-dessous).



- **<u>Contribution 4, parvenue par courriel le 28 mai</u>** : *Olivier et Brigitte TOURNIER de Dancé demandent s'il y a possibilité de reclassement en zone urbaine de l'ensemble des parcelles 101 à 105 et 277 à 279 qui à leurs yeux constituent un ensemble.*

La parcelle 277 est bien un pré. Seule la 104 serait aujourd'hui classée zone urbaine dans le projet, alors qu'à leurs yeux les autres sont indissociables de la propriété habitable puisqu'elles contiennent cour, allée, esplanade pour les parcelles 101 à 105. Les parcelles 278 et 279 abritent un jardin potager et un verger.

Réponse de la collectivité :

La propriété de Monsieur et Madame Tournier de Dancé concerne les parcelles 101, 278, 102, 103, 104, 279 et 105.

A ce jour, le projet de PLU arrêté classe uniquement la parcelle 104 en zone urbaine (constructible). Au regard de l'importante superficie de la propriété, il a été fait le choix de limiter le classement en zone urbaine aux seuls espaces urbanisés déjà bâtis, afin de maîtriser, à long terme, les possibilités de construction sur les parcelles attenantes.

L'objectif est ainsi de préserver ses grands espaces en limitant l'urbanisation. Par ailleurs, les parcelles 102, 103, 279, 105 et 278 et 101 ne sont pas identifiées au Registre parcellaire

graphique (RPG). Elles seront classées en zone naturelle (N) plutôt qu'en zone agricole (A), compte tenu de leurs caractéristiques paysagères et environnementales, notamment du parc remarquable situé sur la parcelle 101.

A l'inverse, leur classement en zone urbaine serait susceptible d'entraîner des incidences significatives sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, en ouvrant des possibilités d'urbanisation qui ne sont pas compatibles avec les objectifs de préservation poursuivis par le PLU.

- **<u>Contribution 5, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Michel LAGER propose l'acquisition de la parcelle OB 1467 attenante à sa propriété pour du « loisir animal ». Parcelle appartenant à la commune selon ses dires, située à Amions.*

Réponse de la collectivité :

Cette contribution ne relève pas du champ du PLU.

- **<u>Contribution 6, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Florent BURELLIER souhaite avoir confirmation de la faisabilité de la réhabilitation d'une ancienne habitation pour en faire un gîte. Il a obtenu un certificat d'urbanisme en 2025. Il doit déposer le permis de construire prochainement. Parcelle 925, route de Senouche à Amions.*

Réponse de la collectivité :

Afin de permettre la réalisation de ce projet, ce bâtiment sera identifié dans le zonage du PLU, comme bâtiment agricole pouvant changer de destination vers du logement.

- **<u>Contribution 7, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Anthony VALLAS souhaite confirmation du déclassement des parcelles OB 865 et 1611 pour construction d'un hangar pour son entreprise de travaux agricoles avec toiture solaire. Il projette le dépôt du permis de construire prochainement.*

Réponse de la collectivité :

Les parcelles concernées sont actuellement identifiées en STECAL au sein de la zone agricole.

Le règlement écrit autorise, dans ce STECAL la destination « entrepôt ». Il est également précisé, à la page 51 du règlement écrit, que « dans le périmètre du STECAL, les constructions autorisées devront être destinées à usage de hangar (notamment hangar agricole, hangar de stockage de matériel ou de fourrage ».

- **<u>Contribution 8, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Erwan ROLLET souhaite régulariser un gîte créé en 2013 par l'ancien propriétaire et qui n'a jamais été déclaré. Ce projet n'a pas de conséquences sur le foncier.*

Gîte situé au 101 impasse de la Madeleine à Dancé. Parcelles 919 – 926 en zone A, en bordure de zone N.

Réponse de la collectivité :

Afin de réguler la situation, ce bâtiment sera identifié dans le zonage du PLU, comme bâtiment agricole pouvant changer de destination vers du logement.

- **<u>Contribution 9, mercredi 3 juin</u>** : *M. SAPEY Emmanuel et Mme SAPEY Eliane voudraient construire un abri pour camping-car vers le portail d'entrée de leur propriété.*

Parcelles B 1435

Réponse de la collectivité :

La propriété concernée est classée en zone « agricole » dans le PLU version arrêtée. Le règlement écrit indique pour la sous-destination logement la possibilité de construction d'annexes à condition « de ne comprendre qu'un seul niveau maximum, d'être situées et dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point du bâtiment principal d'habitation (façade), dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante de l'habitation et de 50 m² maximum d'emprise au sol cumulée (hors piscine). »

→ Ainsi, si l'abri camping-car respecte les conditions du règlement écrit, aucun inconvénient n'est recensé.

<u>Contribution 10, mercredi 3 juin</u> : *Monsieur Rémy GARDON voudrait obtenir la confirmation qu'il puisse continuer la restauration du bâtiment inachevé qui lui appartient parcelle B442 au lieudit Vézelin pour en faire son habitation. Avec peut-être un jour une extension pour garage. La parcelle est viabilisée et il a acheté le chemin communal qui permet l'accès.*

Réponse de la collectivité :

La parcelle concernée est actuellement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Le règlement écrit autorise, pour les constructions existantes à usage d'habitation, leur réhabilitation, à condition que le « bâtiment présente un état de clos et couvert et qu'il bénéficie déjà de la destination « habitation » à la date de la demande.

Les extensions de constructions à usage d'habitation sont également autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire, et 250 m² de surface de plancher total.

→ L'administré pourra poursuivre la restauration de son bâtiment. Une extension destinée à la création d'un garage pourra également être envisagée, sous-réserve de respecte des dispositions du règlement écrit applicables à la zone A, notamment en matière d'emprise, d'implantation et de surface autorisée.

- **<u>Contribution 11, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur David PRAS concerné par un des changements de destination au dossier vient confirmer qu'il souhaite déposer le permis de construire rapidement pour créer une habitation ou un gîté. Hameau du Faisandier.*

Réponse de la collectivité :

Le changement de destination est prévu dans le PLU.

- **<u>Contribution 12, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Hervé BOUILLER propriétaire de la parcelle 1506 eu 218 route du Verdier à Amions, en zone A mais mitoyen de la zone UA, envisage de diviser la parcelle pour une nouvelle construction dans plusieurs années. Cela n'impacte en rien le foncier, les réseaux… Il voudrait savoir si cela sera réalisable dans le cadre du PLU.*

Réponse de la collectivité :

Dans sa version arrêtée, le PLU classe cette parcelle en zone agricole (A). En conséquence, les nouvelles constructions y sont, de manière générale interdites.

La parcelle est située à proximité immédiate de la zone urbaine d'Amions. Toutefois, le rapport de présentation présente la méthodologie retenue pour définir l'enveloppe urbaine (voir p°202 du rapport de présentation). Celle-ci repose sur plusieurs critères et correspond aux espaces bâtis ou imperméabilisés formant un ensemble continu (habitation, jardins, équipements publics, etc.)

Par ailleurs, les groupes de moins de 10 logements n'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine. La parcelle B.1506 est située à plus de 40 m du bâtiment le plus proche classée dans la zone urbaine. Au regard, de cette méthodologie, son classement en zone agricole est donc cohérent.

→ Ainsi, l'administré ne pourra pas réaliser une nouvelle construction sur cette parcelle. En revanche, il pourra envisager la réalisation d'une annexe ou d'une extension de l'habitation existante, sous réserve du respect des dispositions applicables dans le règlement écrit de la zone agricole (A).

- **<u>Contribution 13, mercredi 3 juin</u>** : *Monsieur Jean-Jacques MARCHAS propriétaire de la parcelle 417 à Amions constate que la parcelle est en zone A et donc exclue des zones constructibles, alors qu'elle est une dent creuse dans le bourg et aurait pu être en UA. Il demande que ce soit revu.*

Et pour le haut de la parcelle 670, mitoyenne également de la zone UA, où est présent un bâtiment agricole, il demande à ce que ce dernier puisse être reclassé également pour un développement d'activité commerciale ou une diversification d'activité.

Réponse de la collectivité :

- Les parcelles B.417 et 418 sont situées au niveau du bourg de Amions et sont actuellement classées en zone agricole dans le projet de PLU arrêté.

Le rapport de présentation explique la méthodologie retenue pour l'identification des dents creuses. Trois catégories ont ainsi été définies et validées par les élus.

En se référant au rapport de présentation p°37, les parcelles concernées sont classées en catégorie 1. D'un point de vue technique, elles pourraient donc être identifiées en zone constructible. Toutefois, un second tri a été réalisé sur l'ensemble des dents creuses potentielles. Cette sélection s'est appuyée sur plusieurs critères complémentaires, afin de retenir uniquement les secteurs les plus pertinents au regard du projet communal et des objectifs de modération de la consommation d'espaces :

- La densité en périphérie ;
- La qualité paysagère ou boisée à préserver ;
- Le caractère agricole (identifié à la PAC) ;
- Les nuisances ;
- Des espaces publics d'intérêt commun ;
- Des jardins privatifs, associés à une habitation principale

Ainsi, parmi l'ensemble des dents creuses identifiées en catégorie 1 au niveau du bourg de Amions et présentées à la page 34 du rapport de présentation, toutes n'ont pas pu être retenues au classement en zone urbaine.

→ Au regard de la méthodologie retenue pour l'élaboration du PLU et des objectifs de maîtrise de la consommation foncière, le classement de ces parcelles en zone urbaine serait justifié. Néanmoins, cette évolution de zonage nécessite une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée puisque la délimitation de la zone U à Amions a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Toute délimitation différente au moment de l'approbation ne serait de ce fait pas légale. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

- Ce bâtiment agricole ne fait actuellement l'objet d'aucune prescription ponctuelle autorisant le changement de destination. En l'état du projet de PLU, son changement de destination n'est donc pas possible.

Pour permettre un changement de destination, le bâtiment devrait être identifié sur le règlement graphique par une prescription ponctuelle « bâtiment susceptible de changer de destination ». Cette prescription permettrait, sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit applicables à la zone agricole, un changement de destination vers : « le logement », « les hôtels », « les autres hébergements touristiques ».

→ A ce jour, l'administré ne dispose pas d'un projet spécifique, le bâtiment agricole ne sera pas identifié par une prescription ponctuelle permettant le changement de destination. Une fois un projet concret, cette demande pourra être examinée ultérieurement, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, lorsque le projet sera suffisamment abouti.

- ***Contribution 14, parvenue par courriel en mairie le 2 juin, confirmée par ue visite en permanence le 26 juin*** *: Monsieur Lionel POYET propriétaire de la parcelle B187 au 832 chemin des hauts de la Bruyère (zone AN) demande que cette parcelle puisse rester constructible à l'issue de la création du PLU.*

La petite construction présente semble selon lui déjà être référencée comme habitation (à vérifier).

Réponse de la collectivité :

La parcelle concernée est classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU version arrêtée.

Le règlement écrit ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions dans ce secteur. En revanche, il autorise, sous conditions, la création d'annexes, ainsi que les extensions des

constructions existantes, à proximité immédiate de celles-ci (voir règlement écrit p°48 et suivantes).

Par ailleurs, cette construction est située de manière relativement excentrée par rapport à l'enveloppe urbaine la plus proche.

→ Le classement de cette parcelle en zone constructible ne peut être retenu. Ce choix s'inscrit dans un objectif de cohérence avec la méthodologie d'élaboration du PLU, d'équité de traitement entre les constructions isolées du territoire et limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

- ***Contribution 15, parvenue par courriel en mairie le 9 juin*** *: Monsieur Gérard DUCROS confirme son souhait de voir sa parcelle C225 au 838 route de l'église à Dancé soit classée constructible à l'issue de la création du PLU. Parcelle qui selon lui ne présente aucun intérêt agricole et pour laquelle tous les réseaux sont présents. Zone A.*

Réponse de la collectivité :

La parcelle C.225 est actuellement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Cette parcelle est identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) en tant que prairie permanente. A ce titre, son classement en zone constructible ne peut être envisagé.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers, contraire aux objectifs de préservation des terres agricoles et de maîtrise de la consommation foncière poursuivis par le PLU.

→ Le maintien de cette parcelle en zone agricole est justifié au regard de son usage agricole et des objectifs de préservation des espaces agricoles fixés par le projet de PLU.

- **<u>Contribution 16, déposée sur le registre en mairie le 12 juin</u>** : *Monsieur José PALOS-PEREIRA au 276 rue du panorama – Les Roches - Amions*

Monsieur voudrait qu'on lui précise si une extension de la zone constructible est envisagée entre sa propriété (24 – 25…) et la zone urbaine. Particulièrement il cible la parcelle 615, par peur des nuisances.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles autour de sa construction sont identifiées en zone agricole (A), aucune nouvelle construction ne sera permise.

→ Les parcelles limitrophes ne permettant pas la réalisation de nouvelle construction.

- **<u>Contribution 17, samedi 13 juin</u>** : *Monsieur Richard MARCOUX souhaiterait transformer un bâtiment agricole en habitation sans modification des surfaces sur la commune d'Amions. Parcelle 830.*

Réponse de la collectivité :

La parcelle concernée est actuellement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Le bâtiment n'est pas identifié sur le règlement graphique comme étant susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. En conséquence, sa transformation en habitation n'est pas autorisée en l'état.

La collectivité souhaite autoriser le changement de destination sur cette exploitation vers le logement.

→ Afin de permettre la transformation de ce bâtiment agricole en logement, il est nécessaire de modifier le règlement graphique en y ajoutant une prescription ponctuelle « bâtiment susceptible de changer de destination ». Cette évolution permettra le changement de destination vers la sous-destination « logement », sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit applicables à la zone agricole.

- **Contribution 18, samedi 13 juin** : *Monsieur Raphaël PION souhaiterait implanter une construction légère (démontable) sur la parcelle 1522 située en zone AN, à savoir dans son jardin, parcelle annexe de son exploitation agricole, le tout sans consommation de foncier agricole par rapport à la situation actuelle. 779 impasse de la Pierre Plate à St-Paul-de-Vézelin.*

Réponse de la collectivité :

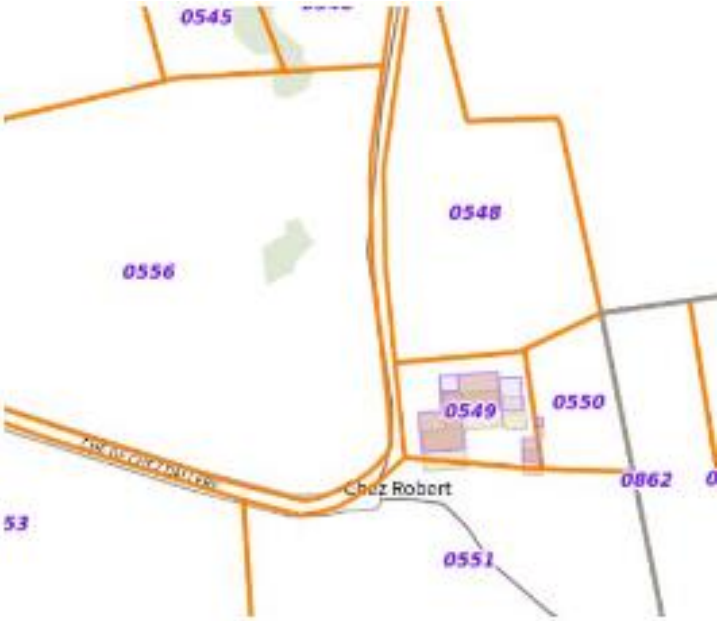
Pour rappel, une installation est considérée comme démontable, si elle respecte les critères suivants :

- Être destiné à l'habitation
- Être occupé à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;
- Ne pas avoir de fondation ;
- Disposer d'équipements intérieurs et extérieurs ;
- Être autonome en matière de raccordement aux réseaux publics ;
- Être facilement et rapidement démontable

Si les critères suivants ne sont pas respectés, elle sera qualifiée d'habitation légère de loisirs.

→ Si le particulier respecte ses critères, la construction légère pourra aboutir. De plus, il est précisé que la rédaction du règlement sera précisée afin de permettre les évolutions de constructions à usage d'habitation en zone A/N, dans les mêmes conditions que la zone A.

- **<u>Contribution 19, samedi 13 juin</u>** : *Madame Hélène PARSIGNY pose la question d'une future construction affectée à l'élevage dans le cadre d'une activité agricole et de l'installation de ses petits-enfants. Parcelles en zone A n°548 et/ou 550 qui serait une extension des bâtiments en parcelle 549.- Saint Paul de Vézelin*



Réponse de la collectivité :

Les parcelles B. 548 et B. 550 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Le règlement de PLU ne fait pas obstacle à l'implantation d'un bâtiment d'élevage sur ces parcelles, dès lors que celui-ci est nécessaire à l'exploitation agricole et respecte les dispositions applicables à la zone.

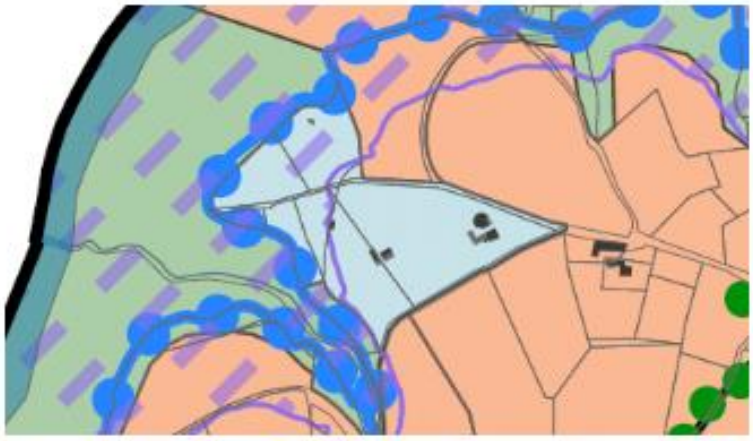
Toutefois, la faisabilité du projet devra être examinée au regard de la réglementation spécifique applicable aux installations d'élevage. Il conviendra notamment de se rapprocher de la Chambre d'agriculture afin de vérifier les conditions d'implantation en fonction du type d'élevage envisagé et des seuils réglementaires applicables.

Par ailleurs, selon la nature de l'élevage des distances minimales d'implantation vis-à-vis des habitations et des seuils réglementaires applicables.

→ Le PLU ne constitue pas un obstacle à la réalisation de ce projet. En revanche, sa faisabilité devra être confirmée par les services compétents, notamment la Chambre d'agriculture, au regard de la réglementation applicable au bâtiment d'élevage.

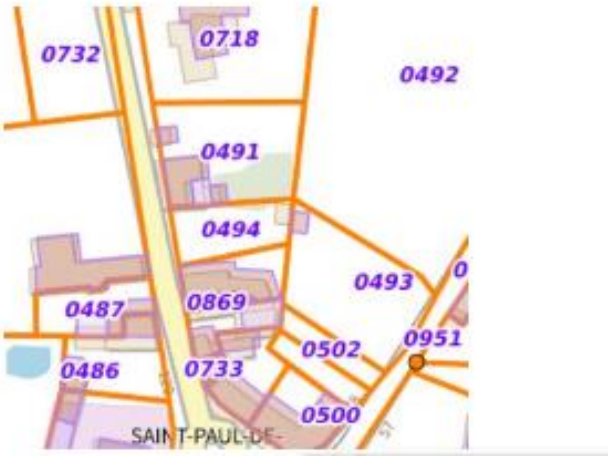
- **Contribution 20, samedi 13 juin** : *Monsieur Laurent DHUICQUE gérant du camping d'Arpheuilles à St-Paul-de-Vézelin demande confirmation qu'il pourra continuer à développer son activité sur la zone UL définie, et si une extension de la zone UL pourrait être envisagée sur les parcelles 087 – 097 – 1493 même partiellement pour développer encore son activité.*

Le camping et la zone UL occupent les parcelles 931 - 933 – 934 – 935 – 937 – 939 - 941 – 943 – 1204 – 1205 - 1373



Cette évolution de zonage nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée puisque la délimitation de la zone U a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Toute délimitation différente au moment de l'approbation ne serait de ce fait pas légale. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

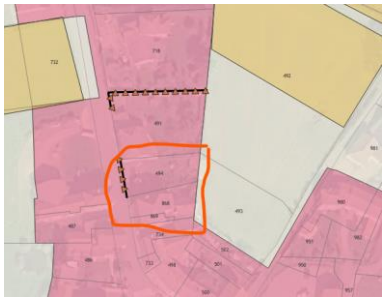
- **<u>Contribution 21, samedi 13 juin</u>** : *Madame Catherine MORANGE souhaiterait que la parcelle 494 qui lui appartient à Saint Paul de Vézelin soit retirée de la zone constructible, elle a sa maison sur la parcelle 868 mitoyenne. Elle évoque peut-être un jour une piscine sur cette parcelle 494.*



Réponse de la collectivité :

La parcelle concernée est classée en zone urbaine dans le projet de PLU arrêté. Elle correspond à un fond de jardin situé au sein du bourg, dans un secteur déjà urbanisé, avec des constructions implantées de part et d'autre de la parcelle.

Au regard de son insertion dans le tissu urbain existant et de ses caractéristiques, son classement en zone constructible est cohérent avec la méthodologie retenue pour la définition de l'enveloppe urbaine.



→ Cette parcelle conservera son classement en zone constructible dans le projet de PLU.

- ***Contribution 22, mercredi 17 juin*** *: Marcel CHAVALARD propriétaire de la parcelle B0307 lieudit le Verdier à Amions, demande que cette parcelle puisse être constructible à l'issue de la création du PLU. Tous les réseaux sont à proximité, et son emplacement est idéal à proximité du CD8.*

Ce terrain n'a plus d'accès (qui serait à recréer), et ne présente aucun intérêt agricole par sa surface réduite. Il lui pose plutôt souci pour son entretien.

Réponse de la collectivité :

La parcelle B.37, située au nord du bourg de Amions, est actuellement classée en zone agricole (A), dans le projet de PLU arrêté. En conséquence, aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Par ailleurs, cette parcelle est identifiée au Registre parcellaire graphique (RPG), attestant de son usage agricole. Sa localisation, relativement éloignée du bourg d'Amions ne permet pas de justifier son intégration à l'enveloppe urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers, contraire aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain poursuivis par le PLU.

→ Le classement de cette parcelle en zone constructible ne peut être retenu. Elle sera donc maintenue en zone agricole.

- ***Contribution 23, mercredi 17 juin*** *: M. Patrick JACQUET pour le compte de Mme Marie-Mathide JACQUEMOT, sa maman, propriétaire de la parcelle B0418 à Amions.*
Il souhaiterait que cette parcelle puisse être constructible à l'issue de la création du PLU. Il s'agit d'une « dent creuse » dans le bourg qui n'a pas de projet pour l'instant mais qui présente tous les critères d'une urbanisation facile et cohérente.

Réponse de la collectivité :

- Les parcelles B.417 et 418 sont situées au niveau du bourg de Amions et sont actuellement classées en zone agricole dans le projet de PLU arrêté.

Le rapport de présentation explique la méthodologie retenue pour l'identification des dents creuses. Trois catégories ont ainsi été définies et validées par les élus.

En se référant au rapport de présentation p°37, les parcelles concernées sont classées en catégorie 1. D'un point de vue technique, elles pourraient donc être identifiées en zone constructible. Toutefois, un second tri a été réalisé sur l'ensemble des dents creuses potentielles. Cette sélection s'est appuyée sur plusieurs critères complémentaires, afin de retenir uniquement les secteurs les plus pertinents au regard du projet communal et des objectifs de modération de la consommation d'espaces :

- La densité en périphérie ;
- La qualité paysagère ou boisée à préserver ;
- Le caractère agricole (identifié à la PAC) ;
- Les nuisances ;
- Des espaces publics d'intérêt commun ;
- Des jardins privatifs, associées à une habitation principale

Ainsi, parmi l'ensemble des dents creuses identifiées en catégorie 1 au niveau du bourg de Amions et présentées à la page 34 du rapport de présentation, toutes n'ont pas pu être retenues au classement en zone urbaine.

→ Bien que la collectivité soit favorable à cette évolution de zonage, cela nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée puisque la délimitation de la zone U a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Toute délimitation différente au moment de l'approbation ne serait de ce fait pas légale. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

- ***Contribution 24, mercredi 17 juin*** *: M. Jean-Luc BARD et Mme Aurélie BARD*

Contribution au nom de Mme Christiane BARD : la parcelle 154 située au hameau la Croix à Dancé contient une maison concernée dans le dossier par un changement de destination. Ils ne sont pas au courant et aimeraient avoir une explication.

Concernant la parcelle 464 elle n'apparait pas dans la zone urbanisée alors que la maison de Mme Aurélie BARD y est construite depuis 2021. Elle demande s'il y a possibilité de rectification.

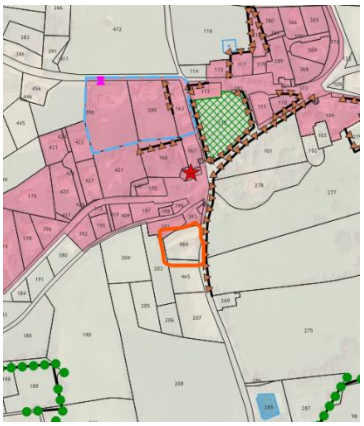
Les parcelles 124 et 191 (en 2 lieux différents) ne sont pas en zone urbanisable dans le projet de PLU, vu leurs situations respectives, serait-il possible de les intégrer ?

Réponse de la collectivité :

La parcelle B.154 est classée en zone agricole dans le projet de PLU arrêté.

La construction existante fait l'objet d'une prescription ponctuelle « bâtiment susceptible de changer de destination ». A ce titre, conformément aux dispositions du règlement écrit applicables à la zone agricole (voir p°48 et suivantes), elle pourra faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : « les logements », « les autres hébergements touristiques », « les hôtels et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

→ Le changement de destination de ce bâtiment est donc autorisé, sous réserve du respect des autres dispositions du règlement écrit de la zone agricole ainsi que des règles applicables en matière d'urbanisme.



Zonage avant modification du PLU

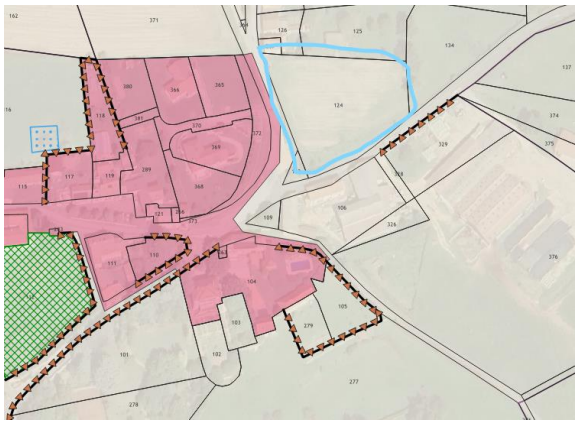
Zonage après modification

→ La parcelle sera identifiée en zone constructible dans le dossier de PLU approuvé.

La parcelle B. 124 est située au nord du bourg de Dancé. Elle est classée en zone agricole dans le projet de PLU arrêté.

A ce jour, la parcelle n'est pas identifiée au Registre parcellaire graphique (RPG). Toutefois, son classement en zone constructible ne peut être retenu, dès lors qu'il entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), contraire aux objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLU.

→ Le maintien de cette parcelle en zone agricole est justifié au regard des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maîtrise de l'urbanisation.



La parcelle C. 191 est située dans le hameau de Dancé et est classée en zone agricole dans le projet de PLU arrêtée.

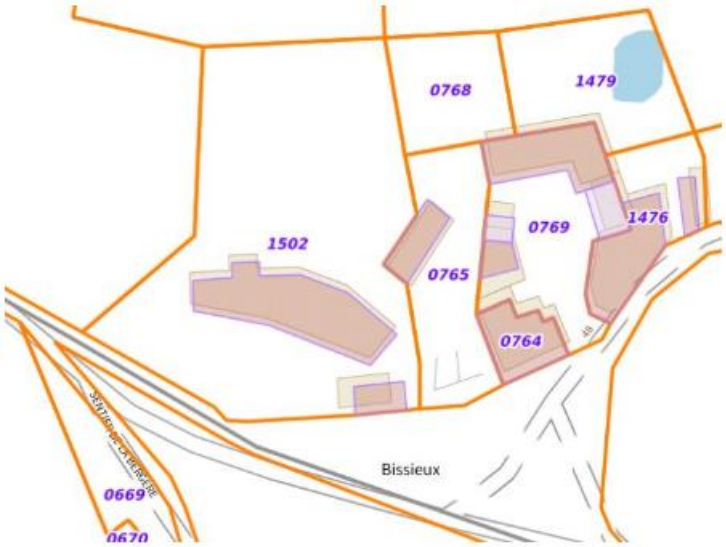
Cette parcelle est identifiée au Registre parcellaire graphique (RPG), ce qui atteste de sa vocation agricole. A ce titre, son classement en zone constructible ne peut être envisagé.

Par ailleurs, son ouverture à l'urbanisation entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), contraire aux objectifs de préservation de ces espaces et de maîtrise de la consommation foncière poursuivis par le PLU.

→ Le classement de cette parcelle en zone constructible ne peut être retenu. Elle sera donc maintenue en zone agricole.

- **<u>Contribution 25, mercredi 17 juin</u>** : M. Joachim ROBERT et Mme Ornella TIXIER.

1. Au lieudit Bissieux, ils aimeraient acheter le terrain communal devant leur maison (qui est dans la parcelle 1502).
Ils aimeraient agrandir la maison aussi et connaître les possibilités en termes de surface, et pour un changement de configuration : toiture plate (qui permettrait de gagner en surface)… ainsi que les obligations : dépôt de permis ?
2. Au lieudit le Poirier : concernant la maison d'habitation de la parcelle 667, peut-on raser et reconstruire à l'identique, peut-on augmenter la hauteur, est-il envisageable de développer un projet d'agro-tourisme (gîte, cabane, tiny-house, yourte…) ?
Quelle serait en outre la distance minimale et maximale d'un bâtiment agricole (type hangar) avec les habitations alentour ?



Réponse de la collectivité :

<u>Au lieudit Bissieux</u>, la parcelle B.1502 est classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Le règlement écrit de la zone agricole autorise l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Extension = possible dans la limite de 30% de la surface de planche existante et sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher totale.

Par ailleurs, toute extension est soumise à autorisation d'urbanisme. Selon la nature et l'importance des travaux, le projet relèvera soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

<u>Au lieudit Le Poirier</u>, la parcelle C.667 est également classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. Une habitation est implantée sur cette parcelle.

Le règlement écrit prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique une construction détruite, conformément aux dispositions générales (voir p°22). Cette reconstruction est autorisée lorsqu'il s'agit d'une construction détruite par un sinistre non volontaire depuis moins de 10 ans, ou d'une construction démolie (non pas par un sinistre) depuis moins de 5 ans, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

Cette règle étant assez vaste, le règlement écrit viendra préciser que ce délai s'applique pour une construction déjà démolie avant l'entrée en vigueur du PLU.
→ Il ne sera pas possible de démolir cette construction, pour reconstruire à l'identique.

Un projet d'agro-tourisme ne peut être autorisé en l'état du projet de PLU. La construction existante ayant la destination « logement », le règlement de la zone agricole ne permet pas le développement d'hébergements touristiques (gîte, yourte, etc.) sur cette parcelle.

Si l'administré souhaite développer un projet d'agro-tourisme, il sera nécessaire de faire évoluer le PLU, notamment par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Une telle évolution suppose que le projet soit précisément défini et justifié, et qu'il démontre une prise en compte des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

→ En l'état du projet de PLU arrêté, le projet d'agro-tourisme n'est pas autorisé.

Enfin, le règlement écrit du PLU arrêté ne fixe aucune règle de recul minimale ou maximale entre un hangar agricole et une habitation. Les distances d'implantation pourront toutefois être encadrées par le biais du règlement écrit, en fonction de la nature du projet.

→ La commune prévoit de mettre en place une règle spécifique de 20 ou 30 mètres concernant la distance minimale entre un hangar agricole et une construction à usage d'habitation.

- ***Contribution 26, mercredi 17 juin*** *: M. et Mme Jean-Maurice RAMBAUD*

Concernant la parcelle C0003 à Amions, pourrait-elle devenir constructible (même partiellement) ? Tous les réseaux sont présents et il ne s'agit pas d'une parcelle agricole.

Réponse de la collectivité :

La parcelle C.3 est classée en zone An dans le projet de PLU arrêté. En conséquence, aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Par ailleurs, cette parcelle est située à une distance importante du bourg d'Amions. Son intégration à une zone constructible ne serait donc pas cohérente avec la méthodologie retenue pour la définition de l'enveloppe urbaine.

En outre, son ouverture à l'urbanisation entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) contraire aux objectifs de sobriété foncière et de préservation de ces espaces poursuivis par le PLU.

→ Le classement de la parcelle C.3 en zone constructible ne peut être retenu. Elle sera donc maintenue en zone A/N.

- ***Contribution 27, mercredi 17 juin*** : *Mme Arlette PILON*

La zone de covoiturage située en zone N vers l'entrée d'autoroute est-elle opportune et ne pourrait-elle pas être déplacée sur le parking parcelle 574 le long du CD8 ?

Réponse de la collectivité :

La commune a souhaité identifier un emplacement réservé sur la parcelle ZB. 68 et ZB. 72, situées à proximité immédiate de la sortie d'autoroute.

Cet emplacement réservé a pour objet dédié aux usagers et de favoriser le développement des mobilités partagées. Sa localisation à proximité immédiate de la sortie d'autoroute répond à un objectif de fonctionnalité, d'accessibilité et d'intermodalité.

La collectivité ne souhaite pas maintenir cet emplacement réservé, il sera supprimé du règlement graphique.

Emplacement réservé avant

Emplacement réservé après

→ L'emplacement réservé sera supprimé.

Contribution 28, mercredi 17 juin : *M. BARTASSOT Jean-Baptiste de Parigny.*

Concernant la parcelle 35 qui est en zone A mais rattachée à la parcelle 1546 en zone UE à Amions, où existe une maison d'habitation aujourd'hui en location dont il est propriétaire. La zone UE pourrait-elle être étendue afin d'y ajouter un local technique et une piscine ?

La zone UE pourrait-elle également être étendue aux parcelles 1363 et 1365, aujourd'hui dépôt de bois en zone A, pour y développer son activité professionnelle de fourniture de bois et de granulés, avec la construction d'un bâtiment de stockage pour mettre en sécurité ses produits ?

Réponse de la collectivité :

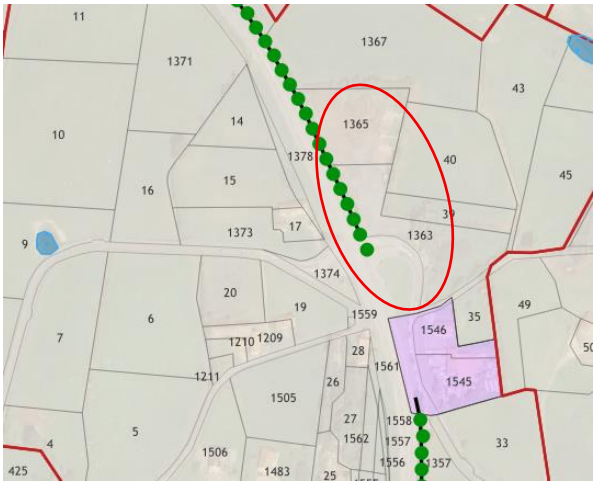
La parcelle B. 35 est classée en zone agricole et la parcelle B. 1546 en zone UE dans le projet de PLU arrêté.

En zone UE, le règlement autorise uniquement les destinations et sous-destinations suivantes : activités à vocation d'artisanat, commerce de gros, industrie et entrepôt ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. La destination « logement » n'y est donc pas autorisée.

Afin de permettre l'usage d'habitation sur la parcelle B.35 et d'autoriser, le cas échéant, la réalisation d'annexes ou d'extensions, il serait nécessaire de faire évoluer le règlement écrit afin d'y autoriser la destination « logement » dans les conditions souhaitées par la commune.

→ La collectivité souhaite une évolution du règlement écrit pour permettre la destination « logement » et, par conséquent, les possibilités d'extension et de création d'annexe associées.

Les parcelles B.1363 et B.1365 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. Elles sont actuellement utilisées comme dépôt de bois. La modification de ce zonage nécessiterait une nouvelle demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée puisque la délimitation du secteur UE à Amions a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Cette demande ne peut pas intervenir à ce stade de la procédure.



Zonage du PLU arrêté

→ Dans ce contexte, les parcelles 1363 et 1365 seront maintenues en zone agricole.

- ***Contribution 29, mercredi 17 juin*** *: écrite au registre par Mme Eliane SAPEY pour M. Philippe SULPICE*

Concernant le siège de son exploitation agricole au lieudit Pierre Plate, sera-t-il envisageable la construction d'un hangar agricole (stockage, fourrage, matériels…) ?

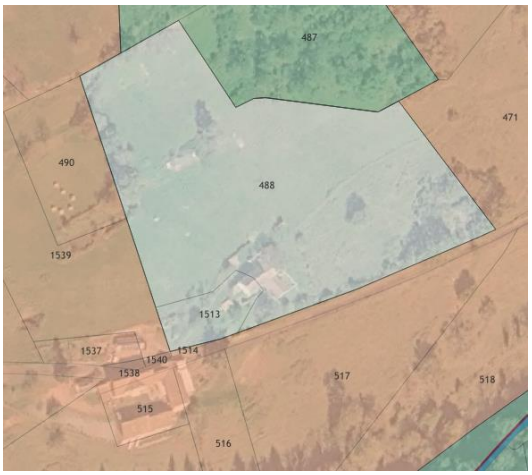
Réponse de la collectivité :

Au lieudit « La Pierre Plate », les exploitations agricoles sont classées en zone An dans le projet de PLU arrêté. Ce secteur a vocation à préserver les espaces agricoles tout en permettant le maintien et le développement des exploitations existantes.

S'agissant du siège de l'exploitation agricole, la collectivité souhaite identifier les parcelles 1513 et 488. Elles seront identifiées en zone agricole (A).

Le règlement écrit de la zone agricole (voir p°48 et suivantes) autorise les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Il est précisé p°50 du règlement écrit que « En zone A, sont également autorisées, à condition d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de tous bâtiments agricoles (de façade à façade), les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production […] ».

Modification zonage après



Modification zonage après

→ La commune souhaite identifier les parcelles concernées en zone agricole afin de permettre à l'administré d'être moins contraint que la zone A/N concernant la réalisation de son hangar agricole.

- ***Contribution 30, mercredi 17 juin*** *: M. Cédric THIVEL*

Concernant le siège de son entreprise de travaux agricoles (parcelle 891 vers le Pet d'Âne, en zone N), il aimerait construire un tunnel démontable pour ranger et protéger ses matériels dont certains sont très coûteux.

Cette demande a été refusée précédemment dans l'attente du PLU. Pour monsieur THIVEL, cela va dans le sens de la protection du site avec un bâche verte pour l'intégration paysagère, aucune consommation de terrain agricole, et un meilleur rangement qui également améliorera également l'aspect visuel.

Réponse de la collectivité :

→ Bien que la commune soit favorable à ce projet, cette évolution de zonage nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

Contribution 31, reçue au registre hors permanences *: Madame Suzanne GAUDARD souhaiterait que les parcelles AO 222 et 223 sur Farges à Amions soient constructibles, ainsi que la parcelle ZA 003 siège de l'exploitation agricole de son fils Fabrice. Les réseaux sont à proximité. Cf. localisation des parcelles ci-dessous.*

Réponse de la collectivité :

- Les parcelles cadastrées AO n° 222 et AO n° 223 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. En conséquence, aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Bien que ces parcelles ne soient pas identifiées au Registre parcellaire graphique (RPG), elles correspondent à des espaces enherbés. Leur ouverture à l'urbanisation entraînerait une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), contraire aux objectifs de préservation poursuivis par le PLU.

→ Le classement de ces parcelles en zone constructible ne peut être retenu. Elles seront donc maintenues en zone agricole (A).

- La parcelle cadastrée ZA n° 3 est classée en zone A dans le projet de PLU arrêté. Elle correspond au siège d'une exploitation agricole.

Le règlement écrit autorise, dans ce secteur, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Des règles complémentaires sont également précisées p°50 du règlement écrit sur les logements de gardiennage et bâtiments agricoles et activités en lien avec l'agro-tourisme.

Enfin, le classement de cette parcelle en zone constructible ne serait pas cohérent avec la vocation agricole du secteur ni avec les choix retenus pour les constructions environnantes.

→ Cette parcelle correspondant à un siège d'exploitation agricole, sera maintenue en zone A.

- ***Contribution 32, vendredi 26 juin*** *: M. Vincent VEILLAS, maire délégué d'Amions.*

La maison située parcelle B0017 et B1373 pourrait-elle connaître un changement de classement de zone agricole à activité économique, pour un artisan ou un commerce.

Localisation en bord de CD8 pénalisante pour un habitat, et en bordure de la zone économique avec garage (1545) et plate-forme de stockage de bois (1365).

Réponse de la collectivité :

Les parcelles cadastrées B n° 17 et B n° 1373 sont classées en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté. Les parcelles sont de la propriété de la commune et la construction existante sur ces parcelles est à usage d'habitation.

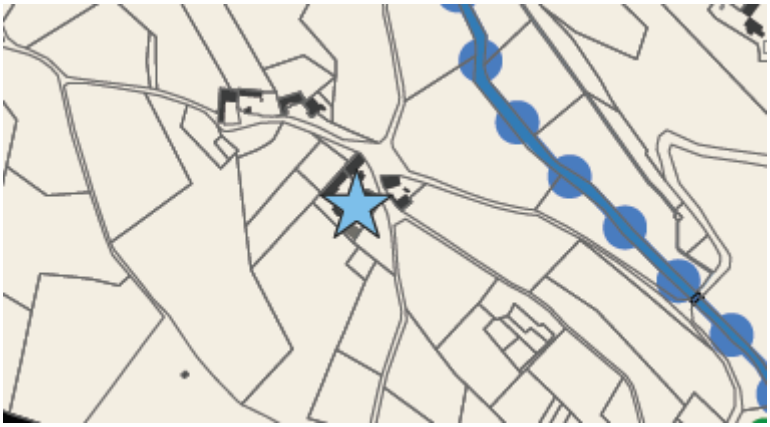
Le règlement écrit de la zone agricole autorise, pour ces constructions existantes, la réalisation d'annexes et d'extensions, sous réserve du respect des conditions fixées par le règlement, notamment en matière de surface et d'emprise au sol (voir p. 49 et 50).

La modification de la zone nécessiterait une nouvelle demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée puisque la délimitation du secteur UE à Amions a été validée par l'arrêté préfectoral n°DT-25-0818 du 15 janvier 2026. Cette demande ne peut pas intervenir à ce stade de la procédure (voir ci-dessus contribution 28).
Les parcelles seront donc maintenues en zone agricole.

Zonage du PLU

Contribution 33, vendredi 26 juin *: M. Romain FRAGNE à AMIONS*

Les parcelles 131 – 132 sont prévues au changement de destination 3 pour un projet d'habitation. Monsieur voudrait connaître les démarches à suivre pour son projet et les délais.



Réponse de la collectivité :

Pour effectuer un changement de destination il est nécessaire de faire une demande d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC en fonction de la demande). Voir avec le service instructeur pour les temporalités ...
Ne pas oublier de faire le changement d'affectation du bâtiment au niveau des impôts.

Contribution 34, vendredi 26 juin *: M. Nicolas FAVEROT à St-Paul-de-Vézelin*

Monsieur FAVEROT habite la parcelle 945 en zone UA et voudrait acheter à la commune un bout de la parcelle 946 mitoyenne où si situe la réserve incendie (300 ou 400 m2).

Cette parcelle ne devrait pas être constructible et cette vente permettrait moins d'entretien par les agents communaux.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles cadastrées C n° 945 et C n° 946 sont toutes deux classées en zone urbaine UA dans le projet de PLU arrêté. La parcelle C n° 946 appartient à la commune et accueille notamment la réserve incendie.

→ Ces deux parcelles sont situées au sein du bourg et sont déjà artificialisées. Leur maintien en zone urbaine est cohérent avec leur localisation et leur occupation actuelle. À l'inverse, leur classement en zone agricole ne serait pas justifié au regard de leur insertion dans le tissu urbain. La collectivité souhaite conserver sa parcelle et la maintenir en zone UA étant entourée de constructions à vocation d'habitation.

- ***Contribution 35, vendredi 26 juin*** *: M. Jean-Pierre EXTRAT à Amions.*

La parcelle 1620 en zone A pourrait-elle être classée partiellement constructible, le terrain est viabilisé et cela rentrerait dans une continuité urbaine. La petite loge présente à proximité (324) pourrait devenir une annexe/dépendance. Les parcelles voisines 1106 et 1504 sont dans la zone UA.

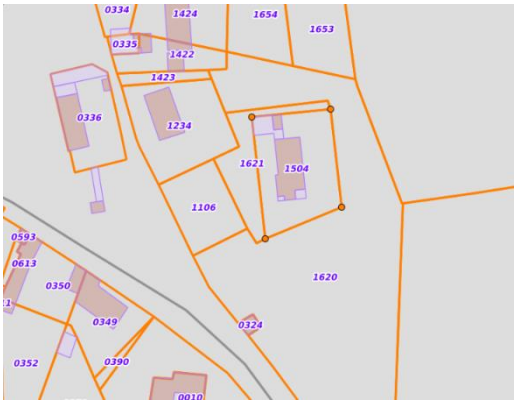
Les anciens bâtiments au hameau Sigot route de Souternon parcelles 533 et 539 pourraient-ils être réhabilités pour devenir des gîtes, ou autre ?

Réponse de la collectivité :

- La parcelle B.1620 est classée en zone agricole dans le projet de PLU arrêté. Elle fait également l'objet d'une prescription surfacique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, en tant « qu'espace naturel et paysager humide et aquatique à préserver ».

Au regard des données de l'Occupation des Sols (OCS), cette parcelle est considérée comme non artificialisée. Son ouverture, même partielle, à l'urbanisation entraînerait donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

→ Dans ce contexte, la collectivité ne souhaite pas faire évoluer le zonage dans cette zone.



- Les parcelles 533 et 539 : Les anciens bâtiments implantés sur les parcelles cadastrées n° 533 et 539 sont classés en zone agricole (A) et ne font actuellement l'objet d'aucune prescription ponctuelle autorisant un changement de destination.

Le bâtiment de la parcelle 539 correspond à une ancienne habitation, mais qui est dans un état très dégradé, la toiture étant fortement abîmée. Le bâtiment de la parcelle correspond lui, plus à un ancien hangar agricole lui-même dans un état vétuste.

En conséquence, la création de gîte n'est pas autorisée en l'état du projet de PLU, au vu de l'état de vétusté des bâtiments. Par ailleurs, en zone agricole, la réhabilitation d'un bâtiment n'est admise que lorsque celui-ci est destiné à un usage d'habitation, qu'il

présente un état de clos et de couvert et qu'il bénéficie déjà de la destination « habitation » à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme (voir règlement écrit, p. 49).

→ La réhabilitation de ces bâtiments vers la création de gîte n'est donc pas permise en raison de l'état de vétusté de ces bâtiments.

- ***Contribution 36, vendredi 26 juin*** *: M. Christophe ETAIX à Amions.*

Le bâtiment parcelle 361 a été une habitation et doit toujours être connue comme telle. Y aurait-il possibilité de la reclasser en zone UA et de la redestiner à un logement ? (Taxe poubelle payée). Il sert de stockage aujourd'hui.

En pleine zone UA, la parcelle 395 contient une partie de logements et des dépendances. Pourra-t-elle être intégralement transformée en logements ? (Appartient à Marie-France ETAIX sa cousine).

Réponse de la collectivité :

La parcelle B. 361 est actuellement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

La parcelle 362 constitue un fond de jardin qui sert actuellement d'accès à la parcelle 357. Son classement en zone UA permettrait ainsi d'assurer la cohérence du zonage avec l'occupation et le fonctionnement existants des lieux. Concernant les parcelles 359, 360 et 361, cette évolution de zonage nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

Zonage avant modification

→ La parcelle 362 sera identifiée en zone U, les parcelles 359, 360 et 361 seront maintenues en zone agricole.

- ***Contribution 37, vendredi 26 juin*** *: M. Jean CHAMOIS à St-Paul-de-Vézelin*

M. pose la question de la possibilité de l'aménagement des combles ou d'une éventuelle extension de la maison (aujourd'hui maison secondaire) à l'avenir (pour ses enfants notamment). On est en zone A, parcelle 130, non loin de la zone UA.

Réponse de la collectivité :

La parcelle concernée est actuellement classée en zone agricole (A) dans le projet de PLU arrêté.

Le règlement écrit de la zone agricole autorise, pour les habitations existantes, la réalisation d'annexes et d'extensions, sous réserve du respect des dispositions applicables (voir règlement écrit, p. 49 et suivantes). S'agissant des extensions, les conditions suivantes doivent notamment être respectées :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante de l'habitation et sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher totale.

Par ailleurs, le PLU ne réglemente pas spécifiquement l'aménagement des combles. La faisabilité d'un tel projet devra être appréciée au regard des règles d'urbanisme applicables et de l'autorisation éventuellement requise. Il conviendra également, le cas échéant, de déclarer les surfaces nouvellement créées auprès des services fiscaux.

→ Le PLU permet la réalisation d'une extension de l'habitation existante, sous réserve du respect des conditions fixées par le règlement écrit de la zone agricole. L'aménagement des combles n'est pas interdit par le PLU et devra être examiné dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

- ***Contribution 38, vendredi 26 juin*** *: M. Pierre MARCEL à Amions.*

M. souhaite le déclassement des 2 bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés parcelle 1209 à la Gare.

Pour une autre destination comme de l'artisanat par exemple. Il note la présence de la zone économique tout à côté.

Réponse de la collectivité :

Le changement de destination de ces deux bâtiments agricoles peut être envisagé, sous réserve qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique par une prescription ponctuelle « bâtiment susceptible de changer de destination ».

Dans le projet de PLU arrêté, le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, tandis que le règlement écrit précise les destinations et sous-destinations autorisées.

En zone agricole, les changements de destination sont actuellement autorisés vers les sous-destinations suivantes : les logements, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. En revanche, la sous-destination « artisanat et commerce de détails » n'est pas autorisée par le règlement écrit.

→ La collectivité souhaite autoriser un changement de destination vers « l'artisanat et commerce de détail » pour l'un des bâtiments et vers du « logement » pour le second. Dans ce contexte, une évolution du règlement écrit de la zone agricole sera nécessaire afin d'intégrer cette sous-destination parmi les usages autorisés.

Contribution 39, vendredi 26 juin *: Madame Zoé VALFORT de St-Paul-de-Vézelin souligne la nécessité de maintenir des arbres en bonne santé pour maintenir la fraîcheur et préserver la biodiversité, y compris en zone urbanisable.*

Réponse de la collectivité :

Le PLU n'a pas pour objet d'assurer le maintien en bon état sanitaire des arbres. En revanche, il peut identifier, sur le règlement graphique, des arbres isolés ou des ensembles végétalisés à préserver pour des motifs d'ordre paysager, écologique ou environnemental, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le projet de PLU arrêté, cette prescription est notamment utilisée au sein du bourg de Dancé, où certains arbres présentant un intérêt particulier ont été identifiés et protégés.

→ Le PLU permet donc de préserver les arbres présentant un intérêt écologique ou paysager, mais il ne constitue pas un outil de gestion ou d'entretien de leur état sanitaire.

- ***Contribution 40, vendredi 26 juin*** *: Mme Sabine L'HOSPITAL à St-Paul-de-Vézelin*

Sur la parcelle 458 (zone A) qui va avec la 459 (zone UA) où est la maison d'habitation, sera-t-il possible d'installer une piscine ? une Tiny House (pour disposer d'un habitat complémentaire à usage personnel) ?

Qui est responsable de l'entretien du mur qui ceint la parcelle et est spécifiquement désigné comme à conserver dans le projet de PLU ? Une ouverture dans ce mur côté route pourrait-elle être envisagée ?

Placer cette parcelle 458 en zone UA serait-il envisageable ?

Réponse de la collectivité :

- La parcelle C. 459 est classée en zone urbaine UA dans le projet de PLU arrêté. La parcelle cadastrée C n° 458, correspondant au fond de jardin de la parcelle C n° 459, est quant à elle classée en zone agricole (A).

→ Un ajustement du périmètre de la zone urbaine nécessiterait une nouvelle dérogation au principe d'urbanisation limitée. Dans ce contexte, la demande ne peut pas être accordée.

- Si le mur concerné est situé sur la parcelle cadastrée C n° 458, son entretien relève de la responsabilité du propriétaire de ladite parcelle. Par ailleurs, ce mur est identifié par une prescription linéaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. À ce titre, toute modification, et notamment la création d'une ouverture, est encadrée et ne peut être réalisée qu'en compatibilité avec cette protection.

Contribution 41, reçu par mail le vendredi 26 juin *: Monsieur Sylvain TOLA, exploitant agricole à St-Paul-de-Vézelin, souligne que des anciens bâtiments - souvent longtemps inoccupés - se rénovent à moins de 100 m des exploitations. Serait-il possible de bloquer un périmètre de 100 m autour des exploitations (qui peuvent être classées ICPE) ?*

Réponse de la collectivité :

Les exploitations agricoles soumises au régime ICPE sont soumises à des règles d'implantations spécifiques, notamment en matière de distances minimales vis-à-vis des constructions à usage d'habitation. Selon la nature de l'activité, une distance de recul pouvant atteindre 100 mètres peut notamment être imposée par la réglementation applicable.

À l'inverse, les exploitations relevant du Règlement sanitaire départemental (RSD) sont soumises à des prescriptions différentes, les distances minimales variant en fonction du type d'élevage ou de l'activité concernée.

Le règlement graphique du PLU peut identifier, au moyen d'une prescription surfacique, les secteurs correspondant aux exploitations agricoles soumises à ces différents régimes (ICPE ou RSD). Les bandes de recul applicables pourront ensuite être précisées dans le règlement écrit de la zone agricole afin de garantir une bonne information des pétitionnaires et de préserver les conditions d'exploitation des activités agricoles.

La collectivité souhaite identifier les périmètres des exploitations agricoles soumises au RSD et ICPE.

→ Le règlement graphique intégrera les périmètres de recul par rapport aux exploitations classées, et, dans le règlement écrit, les distances de recul applicables aux exploitations relevant du régime ICPE ou du RSD. Cette démarche permettra de mieux anticiper les contraintes d'urbanisme liées aux exploitations agricoles existantes. La collectivité prévoit de mettre à jour la localisation des exploitations agricoles et de leur périmètre de réciprocité avant l'approbation.

- ***<u>Contribution 42, par courriel lundi 29 juin</u> : Mme Alexandra LHOPITAL – 98 impasse de JOUX à Amions Madame voudrait que la parcelle 723 (aujourd'hui 1602) en zone A puisse devenir constructible pour permettre une construction de logement adapté pour sa fille polyhandicapée avec tierce personne. Afin de ménager des temps de répit à la famille, de respecter l'intimité de sa fille qui devient adulte en fin d'année, de sécuriser son avenir…***

Madame précise que cela pourrait lui permettre de reprendre une activité professionnelle.

Cette contribution étant arrivée suite à la clôture de l'enquête publique, elle ne peut être prise en compte.