

Commune de Plaigne - 11

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme
Examen conjoint



altereo
services d'urbanisme et d'aménagement



Réunion d'examen conjoint
Mardi 3 Mars 2020

La procédure

- Plaigne dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date de février 2014.**
- Mise en place d'une procédure de **révision allégée** pour :
 - ✓ Créer un **STECAL** en zone agricole
 - ✓ Modifier les dispositions du règlement écrit concernant les **extensions et annexes dans les zones A et N**
 - ✓ Créer une **zone Uj, en continuité du centre-bourg**
 - ✓ Identifier **2 bâtiments pouvant changer de destination**
- **Modalités de la concertation** définies dans la délibération de prescription :
 - ✓ Information par voie de presse
 - ✓ Affichage en Mairie
 - ✓ Registre permettant de recueillir les remarques

La création d'un STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)

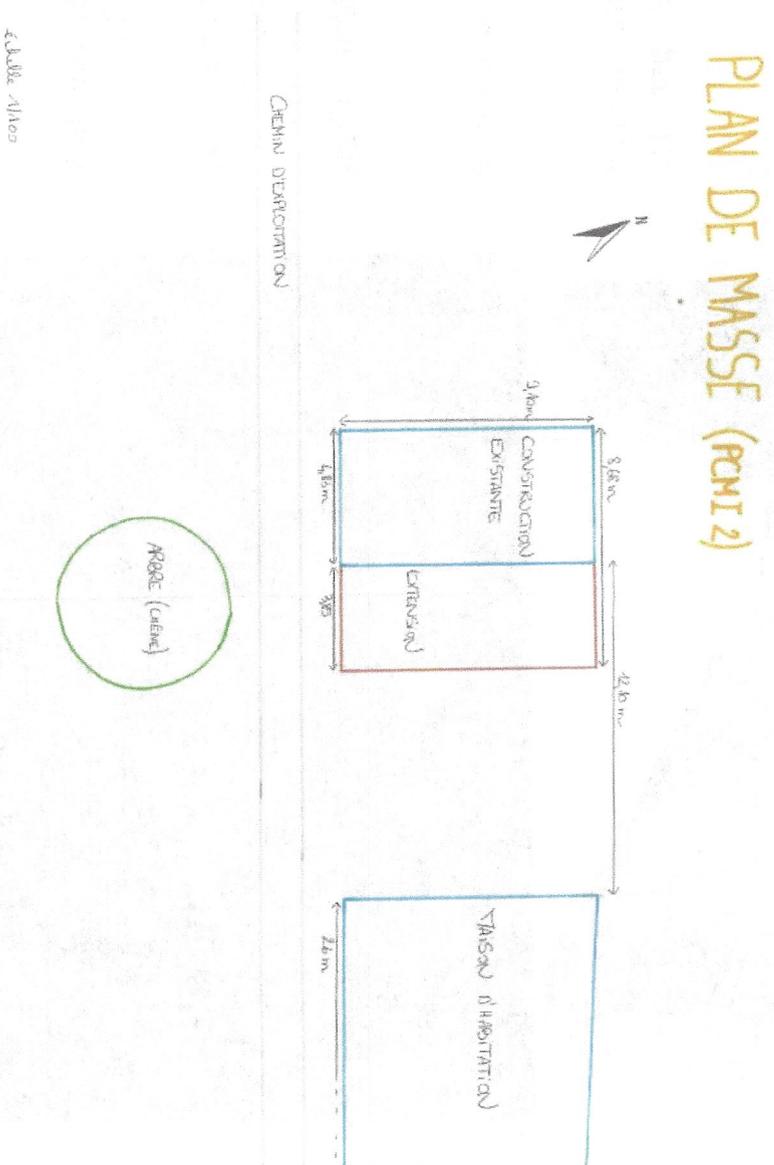
altereo

- Permettre la réalisation de **gîtes agricole** au sud de la commune par le biais de la création d'un STECAL
- **Création d'une zone At**, reprenant l'emprise des constructions existantes, d'une superficie de 935 m²
- **Permettre la création d'une extension d'une construction à usage d'habitation**
- Terrain aujourd'hui composé de deux constructions à usage d'habitation
- Au premier plan: la **plus grande maison, actuellement en rénovation et qui sera occupée par les propriétaires de l'exploitation agricole**
- Au second plan: **plus petite maison d'habitation, qui a vocation à être transformée en gîte et où il y aura la future extension**



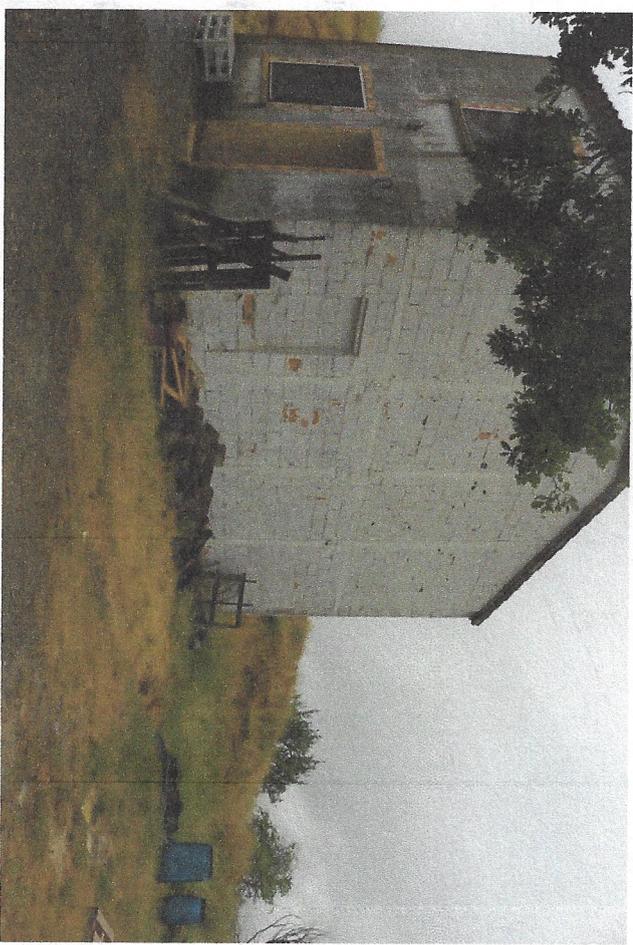
La création d'un STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)

- L'extension sera accolée à la plus petite construction et sera située entre les deux bâtiments existants.
- **L'extension sera étendue d'une largeur de 3,85 mètres** et sera d'une hauteur similaire à la construction existante, soit 9,10 m (R+1).
- Cela représente une extension de 58 m² de surface de plancher. Une ouverture (qui est déjà existante mais fermée) sera réouverte entre la construction existante et l'extension.
- Il restera entre l'extension et le bâtiment principal environ 8,25 m d'espaces libres.



La création d'un STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)

- L'espace situé entre les deux habitations contient les fondations de la grange auparavant existante
- L'extension du bâtiment viendra s'appuyer sur la première fondation
- L'extension se fera dans le cadre rural et suivra l'architecture de la construction existante



La création d'un STECAL (Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)



Règlement du secteur At :

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs At uniquement sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les extensions et annexes liées aux constructions à usage d'habitation, dans une limite d'emprise au sol supplémentaire totale de 65 m².
- Le changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

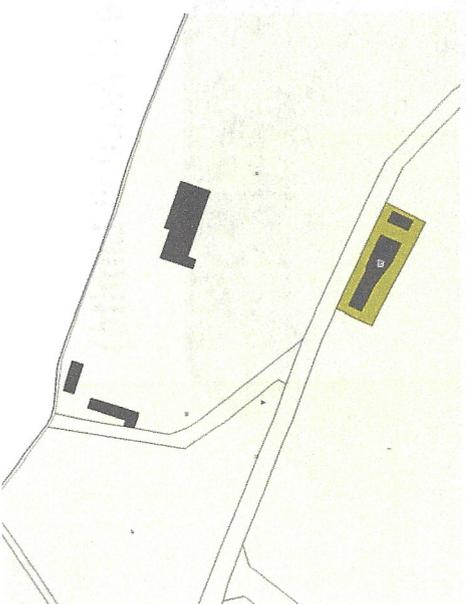
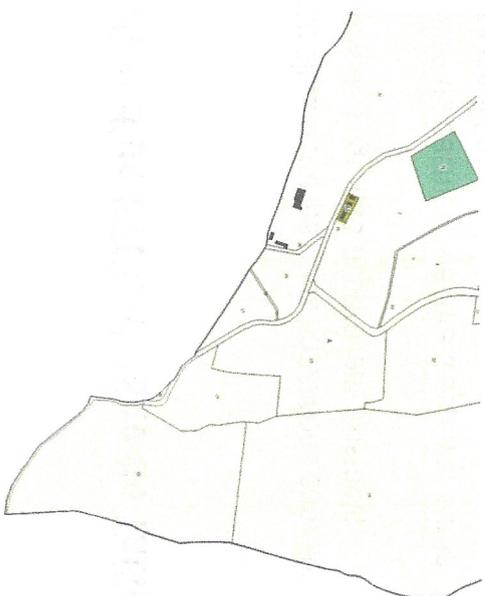
Dans le secteur At :

Les extensions et annexes liées aux constructions à usage d'habitation, dans une limite d'emprise au sol supplémentaire totale de 65 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur At :

La hauteur des extensions et annexes ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes.



La modification dans le règlement écrit des dispositions dans les zones A et N

- Pour prendre en considération les dispositions de la loi ALUR, la réglementation des extensions et des annexes est modifiée dans les zones agricoles et naturelles.
- Cette évolution va permettre aux constructions à usage d'habitation présentes en zone agricole et naturelle de faire évoluer leur constructions en permettant la création d'extensions et d'annexes sous conditions.

Rajout dans les dispositions applicables aux zones A, Ah et Nt

ARTICLE AN2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A et le secteur Nt, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (hors piscine) dans une limite de 50 m² d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.
- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE AN9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone A et le secteur Nt :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (hors piscine) dans une limite de 50 m² d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale.
- Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m² d'emprise au sol

Création d'un secteur Uj



- Le zonage du centre-bourg, qui a été approuvé en 2014, est situé au plus proche des habitations et ne prend pas en considération les limites parcellaires.
- **Les espaces de jardins sur l'arrière des habitations ne sont pas pris en compte dans le zonage et sont classés en zone agricole**, ce qui n'est pas leur vocation.
- **Ce zonage bloque les possibilités d'implantation d'annexes sur les fonds de parcelles.**
- **Création d'une zone Uj, identifiant les jardins**, situés en fond de parcelle et reliés aux constructions à usage d'habitation.
- Ce secteur Uj, d'une superficie de 1,41 hectare, est situé au sud et au nord du centre-bourg.
- Ce sont donc 1,41 hectare qui étaient classés en zone agricole qui vont être changés en zone Uj, où seulement l'implantation d'annexes sous conditions sera autorisée.

Dispositions applicables à la zone Uj



ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- A usage d'habitation,
- A usage d'industrie,
- A usage d'exploitation forestière,
- A usage d'entrepôt.

ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Les annexes (abri de jardin, abri de piscine, garage, serre,...), liées à la construction à usage d'habitation existante, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximale.

Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UJ 3 – ACCES ET VOIRIE

ARTICLE UJ 4 – DESSERTS PAR LES RESEAUX

ARTICLE UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives sans que la distance soit inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL

Les annexes (abri de jardin, abri de piscine, garage, serre,...), liées à la construction à usage d'habitation existante, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximale.

Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m² d'emprise au sol.

Dispositions applicables à la zone Uj

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures sur le domaine public seront discrètes, composées d'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 80 cm complété soit de haies végétales, de barrières à claire voie en métal ou en bois. L'usage de grillages à mailles est interdit.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles privées ne dépasseront pas 1,80m. Les clôtures végétales sont recommandées.

ARTICLE UJ 12 – STATIONNEMENT

ARTICLE UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

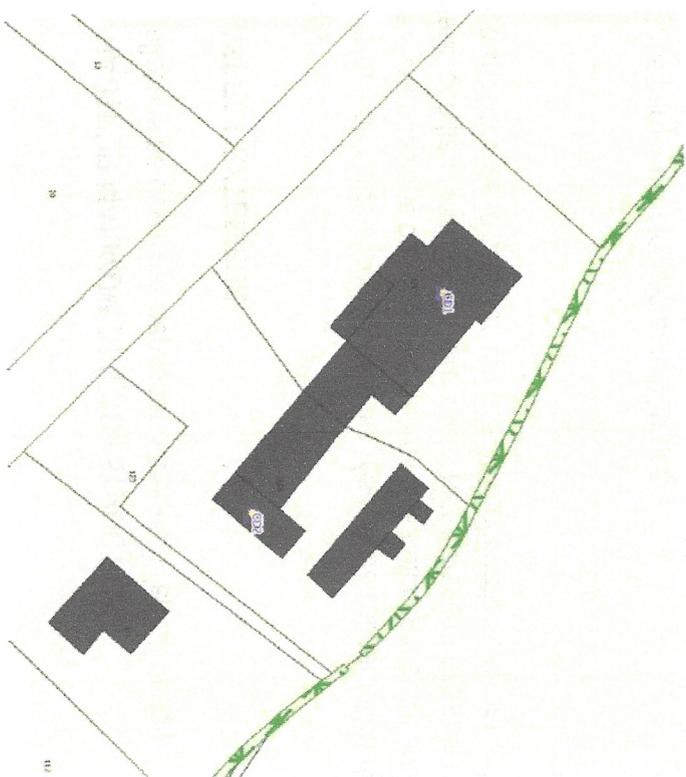
ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

ARTICLE UJ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE UJ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Identification des bâtiments autorisés à changer de destination

- Identification de deux bâtiments autorisés à changer de destination
- 1^{er} bâtiment : Situé sur la parcelle ZE 126
 - ✓ **Propriété en vente** avec un potentiel acquéreur
 - ✓ **Projet de s'installer** sur la commune en résidence principale et de se servir du bâtiment dans le cadre de son **activité artisanale**
- 2^{ème} bâtiment : Situé sur la parcelle ZE 125
 - ✓ **Propriétaire actuelle** à une **activité artisanale**
 - ✓ **Projet d'agrandissement** du bâtiment pour y faire son atelier



CD1



CD2

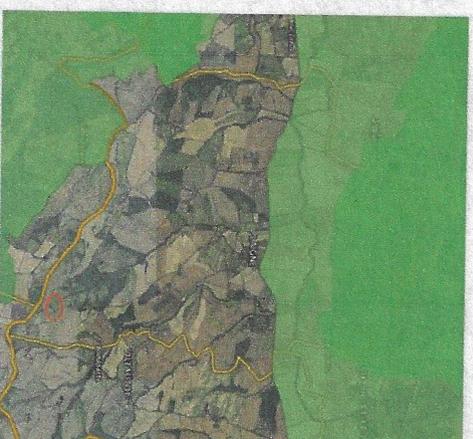
Analyse des incidences de la révision allégée

Environnement :

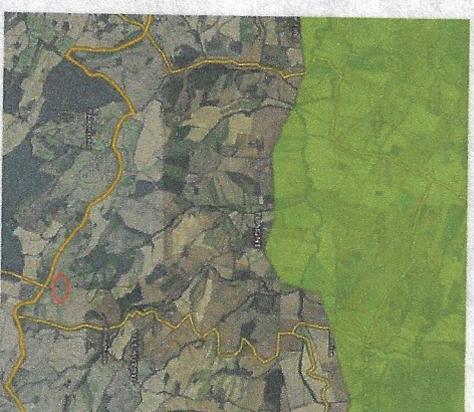
- Site Natura 2000 au Nord de la commune.
- Deux ZNIEFF de type I et II au Nord de la commune.
- Richesse de milieux et d'habitat.
- 94% du territoire communal classés en zone agricole.
- Aucun secteur d'urbanisation ne se trouve dans l'emprise des périmètres de protection.
- Le projet de révision allégée du PLU a identifié les enjeux liés à la conservation de ces différents espaces. Il n'entend en rien modifier leur fonctionnement.
- La zone où le STECAL est créé se trouve au Sud de la commune. La création de ce secteur n'aura aucun impact sur la zone Natura 2000, située au Nord du territoire.

Paysages :

- Intégration dans le paysage d'un projet architectural de qualité.
- Sur le STECAL, l'extension de la construction sera en cohérence avec la construction existante (matériaux, teintures, toitures, palette de couleur ,etc...) et en adéquation avec l'environnement.



ZNIEFF de type I et II



Natura 2000

Commune de Plaigne - 11

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



altereo
BUREAU D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Merci de votre attention