

AVIS / REMARQUES	AVIS COMMUNE POUR APPROBATION
<p>La Direction du Développement, de l'Environnement et des Territoires du Conseil Départemental souhaite la prise en compte au Règlement de prescriptions particulières pour l'accès aux parcelles de la future Zone Uj (en fait, selon le Maître d'Ouvrage, ce problème aurait déjà été intégré dans le projet)</p>	<p>Pas de modifications.</p>
<p>La Chambre des Métiers ne formule aucune observation.</p>	<p>Pas de modifications.</p>
<p>Le Représentant de la DDTM de l'Aude, présent à la réunion d'examen conjoint, a formalisé par courriel 6 observations qui ont été reprises dans le Procès Verbal. 5 d'entre elles consistent essentiellement en des demandes de modification ou de complément dans la rédaction des pièces du dossier, dont le Règlement.</p> <p>Par contre la dernière demande à ce que le secteur du Château de la Commanderie (classé en Zone Nt à vocation touristique) soit identifié en STECAL</p> <p>J'ai sollicité la DDTM pour en connaître la portée et son environnement réglementaire. Il ressort en particulier de la réponse (Cf Annexes) que cette modification serait une opportunité de remise en ordre, voire de régularisation, de situations contradictoires relevées dans le dossier et ne nécessiterait pas de nouvel examen de la CDPENAF.</p> <p><i>Monsieur le Maire indique tout d'abord dans le mémoire en réponse à la synthèse des observations que la plupart des corrections rédactionnelles ou transcriptions demandées seront effectuées. Par contre, rendu destinataire en copie du courriel qui m'a été adressé par la DDTM à propos du secteur Nt, il estime que « la révision allégée en cours n'a pas vocation à modifier ce secteur » tout en rappelant les objectifs définis pour cette procédure. En conséquence, n'ayant pas vocation à être considérée comme un STECAL dans cette procédure, la Zone Nt ne sera pas modifiée.</i></p>	<p>Le règlement de la zone Nt précise déjà les conditions d'implantation et de densité des constructions, de raccordement aux réseaux, de hauteur, d'aspect extérieur,...</p> <p>Ci-dessous se trouvent les règles existantes dans le PLU en vigueur :</p> <p>ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>Dans les secteurs Nt, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions des constructions à vocation d'habitat et d'hébergement touristique existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de la capacité des réseaux suffisante, - les annexes des structures touristiques sous condition d'être à proximité de la structure principale, - le changement de destination à vocation touristique - les constructions à vocation touristique dans un maximum de 200m² de surface de plancher et sous condition de la capacité suffisante des réseaux,

Ce problème aurait certainement gagné à être évoqué lors de la phase d'élaboration du dossier.

Intervenue dans un acte de procédure lié à l'Enquête Publique, la demande ne peut être ignorée.

Les objections présentées par le Maître d'Ouvrage sont tout à fait recevables et pertinentes, surtout si l'on considère que la demande n'entre pas dans le champ direct des objectifs de la Révision Allégée et que la possibilité de recourir à des STECAL existait lors de l'approbation du PLU ayant validé en 2014 cette Zone Nt.

Ceci dit, cette demande se circonscrit visiblement à un « jeu d'écriture », certes méticuleux et délicat en raison des modifications à apporter à la fois au Rapport de Présentation et à plusieurs Règlements. Je ne saurais donc que recommander au Maître d'Ouvrage de réexaminer le contexte, au niveau réglementaire tout d'abord mais aussi sur le plan pratique, tant la similitude entre ce Secteur Nt et un STECAL paraît quand même évidente. , .

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, existantes ou à créer ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, en bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 15 mètres de part et d'autre de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, ainsi qu'aux activités de découverte de la nature,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à vocation d'habitat et de tourisme, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée à 6 mètres à l'acrotère.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Nt :

Le permis de construire ou d'aménager est soumis à avis du CAUE.

Principaux généraux détaillés.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Uniquement en secteur Nt :

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Uniquement en secteur Nt :

Obligation de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour quatre places de stationnement sur les aires de stationnement de plus de 4 emplacements.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Uniquement en secteur Nt :

L'orientation des constructions doit favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.

	<p>Le PLU actuel contient tous les éléments permettant de définir les conditions d'urbanisation du secteur Nt. Le règlement intègre donc déjà les éléments demandés par la DDT.</p> <p>Le rapport complémentaire sera complété afin de rajouter le report du STECAL existant et des règles appliquées en zone Nt.</p>
<p>L'Avis rendu le 13 mars 2020 constate que le Rapport de présentation est complet, conclue à l'absence d'incidences notables du Projet de Révision Allégée et n'émet aucune observation sur le fond.</p> <p>Je prends acte de cet Avis. L'Evaluation Environnementale, dont le contenu est proportionnel à l'importance du Projet, pose et analyse effectivement toutes les incidences possibles et démontre valablement qu'il n'affectera pas l'Environnement communal, et plus particulièrement la Zone Natura 2000.</p>	<p>Pas de modifications.</p>
<p>Cette Instance a examiné le 9 juillet dernier ce projet de Révision Allégée avec ses 4 objectifs et émis un Avis Favorable.</p> <p>Je prends acte</p>	<p>Pas de modifications.</p>
<p>Monsieur Roger MURTON, Dt à PLAIGNE, a déposé un courrier dactylographié. Il n'y émet aucune objection au projet soumis à l'Enquête. Tout en se disant un peu confus d'être à l'origine du dossier de création d'une zone Uj, l'intéressé a surtout tenu à revenir sur les conditions d'élaboration du PLU de 2014, en déplorant l'absence de « visite à fond sur le terrain » et en regrettant la confiance qu'il a accordé aux « experts qui aidaient la Mairie ».</p> <p><i>Monsieur le Maire prend acte.</i></p> <p>Cette Révision Allégée remédie certes à un oubli mais elle aura fourni l'occasion d'améliorer le PLU en permettant de présenter d'autres objectifs intéressants.</p>	<p>Pas de modifications.</p>

Monsieur François LEBLOND, Dessinateur, est venu exposer à la 3^{ème} permanence la situation de son client **Monsieur Hervé VIOLA**, maraicher à PLAIGNE, mais domicilié à FANJEAUX (11), dont le projet d'extension d'une petite maison d'habitation de 40 m² lui servant de pied à terre pour son exploitation maraichère (sur la parcelle n° ZE 91 au Lieu-dit Le Pujal) serait sérieusement affecté du fait de la généralisation à toute la Zone A de la limitation des extensions à 30% de la surface existante, qui n'affectait jusqu'alors que le seul petit secteur Ah.

Le Maître d'Ouvrage se retranche derrière la mise en compatibilité du PLU avec la Loi Macron..

Pour rester dans le cadre de cette Enquête, je ne vois pas en quoi l'évolution prévue du Règlement de la Zone A consacrerait un recul et une remise en cause du régime d'autorisation par rapport à la mouture actuelle, dont il faut rappeler qu'elle assujettit quasi exclusivement les évolutions de l'habitat et des constructions à la règle absolue du lien de nécessité avec l'activité agricole.

Je constate en effet que le contenu de l'Article A 2 du projet de Règlement de la Zone A (relatif aux « occupations et utilisations du sol admises sous conditions », page 28) reprend dans les mêmes termes l'intégralité des dispositions figurant dans le Règlement du PLU de 2014 (page 24);

L'alinéa sur la limitation à 30 % de la superficie des extensions, qui est celui qui inquiète les demandeurs, est un des 3 alinéas qui viennent incontestablement en complément et non en remplacement des dispositions actuelles. Ces 3 alinéas répondent à certains assouplissements en faveur de la réalisation d'extensions et d'annexes pour toutes les habitations existantes, portés par les Lois intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur, à savoir en premier lieu la Loi pour la Croissance et l'Égalité des Chances Économiques dite « Loi Macron » (Art. L 151-12 du CU), mais aussi la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové - ALUR- et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture. Les extensions doivent être mesurées par rapport au bâti initial et certaines caractéristiques portées au Règlement; les 30 % représentent le seuil maximal globalement accepté par la jurisprudence du Conseil d'État.

L'Art. R 151-23 du CU confirme du reste cette dualité en stipulant de façon générale que « peuvent être autorisées en Zone A : les constructions et installations nécessaires à

Pas de modifications.

<p>l'exploitation agricole » et, entre autres, les « extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation... prévus par les articles ..., L 151-12 ».</p>	
<p>Monsieur Gérard DUTEURTRE, Dt à PLAIGNE, est juste venu s'informer des possibilités de construction offertes par le classement en Zone Uj de sa parcelle n° 49. <i>Monsieur le Maire prend acte</i></p> <p>Copie du futur Règlement de la Zone à l'appui, les informations les plus utiles lui ont été communiquées en insistant sur la nature, la superficie maximale et la hauteur des constructions autorisées. Celles ci ne peuvent être que des annexes ou des piscines.</p>	<p>Pas de modifications.</p>
<p>Concernant la Rédaction du Rapport de Présentation, je constate, pages 5 et 6, 2ème colonne, que le tableau relatif aux modifications apportées au Règlement de la Zone A fait toujours état de la sous zone Ah et de ses caractéristiques, alors qu'elle est supprimée. Bien qu'elle ne soit pas reportée dans le futur Règlement (fascicule « Après Révision », page 29)., seul document opposable au public, cette erreur doit être corrigée</p>	<p>Cela sera modifié dans le rapport complémentaire du PLU.</p>