



ANTENNE DE TULLE - VALLÉE DE LA PLAINES DORDOGNE

Immeuble Consulaire - Puy Pinçon
Avenue Albert Schweitzer - BP 30 -19001 TULLE

REF : TC/PA/CJ
Dossier suivi par : PA
patrick.auger@correze.chambagri.fr
colette.jabiol@correze.chambagri.fr
Tel. 05 55 21 54 58
Fax. 05 55 21 55 55

Monsieur le Maire
4 Place de la Mairie,
19310 Brignac La Plaine

Tulle le 13 Décembre 2019
Objet : AVIS PLU Brignac La Plaine

Monsieur le Maire

Vous avez bien voulu nous transmettre, pour étude et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ce dont nous vous remercions.

Après analyse des documents fournis, nous avons quelques remarques concernant votre PLU.

En effet, nous émettons un avis défavorable sur plusieurs STECAL, à savoir ceux situés sur les lieux-dits, les Vergnolles et Sous Le Mas car il s'agit de vastes zones agricoles. Nous émettons également un avis défavorable sur le lieu-dit la Chalvarie, car un bâtiment d'élevage est encore actif sur cette zone. Ensuite, toujours pour des raisons agricoles, nous demandons que les zones Ub situées sur les lieux-dits, la Seignardie, le Mas, la Chabanne, Pardoufeix et Maury, soient requalifiées en zone A.

Nous vous demandons également de reprendre la doctrine de la CDPENAF, concernant la constructibilité en zone agricole et Naturelle (Cf Annexe 1).

En conclusion, face à ces remarques, nous émettons un **AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE** pour le PLU de la commune de Brignac la Plaine. C'est-à-dire que notre avis sera considéré comme favorable si les éléments notifiés en amont de cet avis, sont clairement modifiés dans le règlement graphique de votre PLU.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Le Président,

Tony CORNELISSEN





**Constructibilité des zones agricoles et naturelles
Cas des extensions et annexes suite à la loi n°2015-990 pour la croissance,
l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.**

L'article 80 de la loi ajoute au dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime »

Si la collectivité souhaite autoriser ces extensions et annexes, il conviendra de compléter l'article 2 du règlement des zones A et N de son plan local d'urbanisme (PLU) en introduisant ou en modifiant si besoin les règles existantes qui traite des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Proposition de complément de l'article 2 du règlement des zones A et N du PLU :

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- En ce qui concerne les annexes la rédaction suivante est proposée :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

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

L'emprise au sol des annexes (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de



cité administrative Jean Montalal, place Martial Brigueoleix - BP 314 - 19011 Tulle
cedex - Tél : 05 55 21.80.00
heures d'ouverture de la cité administrative : 8h00 - 18h00
vous êtes invités à privilégier les horaires suivants : 9h00 - 12h00 / 13h30 - 16h30
www.corrèze.gouv.fr
numéro : 05 55 21 80 00



surface par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformés en nouveau logement.

• **En ce qui concerne les extensions :**

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

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Toutes les caractéristiques proposées précédemment le sont afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Les valeurs choisies devront toutefois être justifiées dans le rapport de présentation.

2. Procédure pour intégrer ces changements

Le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer dans le règlement écrit ces nouvelles dispositions.

La procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée puisque les dispositions choisies (et les valeurs proposées) ne contribuent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions à l'intérieur des zones agricoles et naturelles des PLU.

En cas d'augmentation des valeurs proposées, si les règles fixées majorent de plus de 20 % les possibilités de construction sur les zones A et N, une procédure de modification sera nécessaire.

• **La procédure de modification simplifiée :**

- lancement de la procédure : arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ou du maire lançant la procédure et mise en œuvre mesures de publicité,
- études : rapport de présentation du projet exposant les motifs et pièces du dossier PLU modifié,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- sollicitation de l'avis de la commission départementale de préservation des aspects naturels agricoles et forestiers (CDPENAF),
- délibération de l'EPCI compétent ou du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public. Celles-ci seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (publication dans un journal du département et affichage de l'avis au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie),
- mise à disposition du public du dossier et des avis des personnes publiques associées (PPA) pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations (mise en place d'un registre),
- bilan de la mise à disposition et approbation de la modification par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA, de la CDPENAF et des observations du public).

Les mesures de publicité consistent en :

- la transmission de la délibération et du projet au préfet (contrôle de légalité).
- l'affichage un mois au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie.
- la mention de cet affichage doit être insérée dans un journal diffusé dans le département.
- la publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants.

Quelques définitions (rappel)

Unité foncière : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

Faitage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

Extension : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

Annexe : Construction dépendante d'une construction plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin...