

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Lembron

Modification simplifiée n°4

Rapport de présentation



Agglo Pays d'Issoire

Mail : contact@capissoire.fr

7ter boulevard André Malraux

BP 90162

63500 ISSOIRE

Tél : 04 15 62 20 00

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de Saint-Germain-Lembron dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2008. Plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été mise en œuvre :

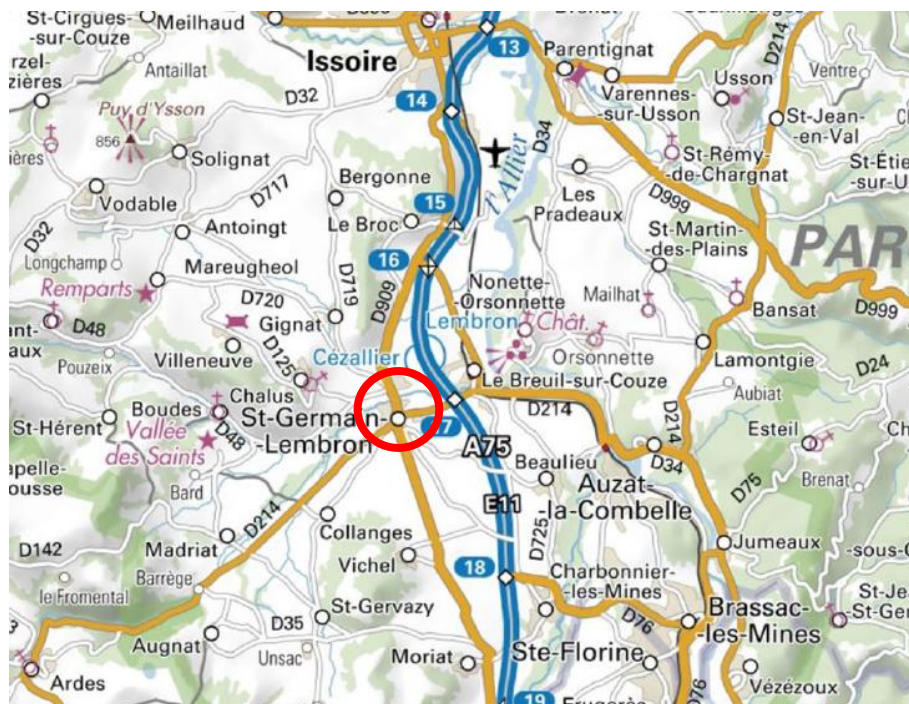
- 18/06/2013 : modification n°1,
- 23/01/2014 : modification simplifiée n°1,
- 07/01/2016 : modification simplifiée n°2,
- 12/04/2016 : modification simplifiée n°3.

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite engager une modification simplifiée du PLU de Saint-Germain-Lembron. Cette procédure a pour objet la modification du règlement de la zone Ac (zone agricole constructible) afin de permettre la construction d'annexes de taille limitée pour les logements non liés à une exploitation agricole et situés en zone Ac du PLU.

II PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON

Située à environ 11 km au sud d'Issoire, Saint-Germain-Lembron est l'un des 5 pôles structurants de l'Agglo Pays d'Issoire. La commune compte 1 934 habitants (INSEE 2015) et s'étend sur 15,7 km².

Elle est couverte par le SCoT du Pays d'Issoire (schéma de cohérence territorial) dont la révision n°1 a été approuvée le 1^{er} mars 2018.



III JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et L.153-45, cette procédure :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur : elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, elle ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations ;
- ne concerne que la modification du règlement ;
- ne remet pas en cause le principe de gestion économique des sols ;
- ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- ne nécessite pas d'évaluation environnementale, la présente modification simplifiée n'impactant pas les sites Natura 2000 les plus proches.

IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

1 DISPOSITIONS DU REGLEMENT ACTUEL

La zone Ac est une zone agricole constructible qui prévoit, notamment les dispositions suivantes :

- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
 - industries, bureaux, artisanat, commerces, hébergement hôtelier, caravanes et mobil homes à usage résidentiel
- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole
 - Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants liée à l'activité agricole
 - Constructions d'habitation des exploitants et limité à une maison d'habitation par exploitation
 - Extension des bâtiments à usage d'habitation autorisé à hauteur de 15%
- ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions
 - Pour les constructions à usage d'habitation : Rez de chaussée + 1 niveau + combles
 - Bâtiments d'exploitation agricole : 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour superstructures
 - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes
 - sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre
 - Murs de clôture hauteur maximum : 1m
 - Hauteur maximum clôtures : 2 m
 - Hauteur des haies : 2 m

2 PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE

Le règlement actuel de la zone Ac permet de créer des annexes uniquement lorsqu'elles sont en lien avec une activité agricole. Si lors de l'élaboration du PLU, la zone Ac comportait exclusivement des exploitations agricoles, certains agriculteurs ont depuis transmis leur exploitation agricole tout en conservant leur logement, ce qui les empêche de pouvoir construire des annexes liées à leur habitation. Il en est de même pour des propriétaires, non-agriculteurs, qui ont acheté leur logement à un agriculteur retraité. Afin de répondre à cette demande très ponctuelle et en cohérence avec les règles actuelles du PLU et la réglementation, la présente modification simplifiée doit permettre aux habitants, non-agriculteurs, de la zone Ac, d'implanter des annexes de taille limitée (20 m² d'emprise au sol) à proximité de leur logement (dans un rayon maximum de 25 mètres).

Le règlement de la zone Ac est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le règlement)

- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
 - industries, bureaux, artisanat, commerces, hébergement hôtelier, caravanes et mobil homes à usage résidentiel

- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole
 - Extension et aménagement des activités ou bâtiments existants liée à l'activité agricole
 - Constructions d'habitation des exploitants et limité à une maison d'habitation par exploitation
 - Annexes des habitations existantes dans un rayon maximum de 25 mètres, dans une limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe, et à raison de maximum 2 annexes par habitation, piscine incluse
 - Extension des bâtiments à usage d'habitation autorisé à hauteur de 15%

- ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions
 - Pour les constructions à usage d'habitation : Rez de chaussée + 1 niveau + combles
 - Bâtiments d'exploitation agricole : 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour superstructures
 - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes
 - sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre
 - Pour les annexes des habitations : 4 m maximum
 - Murs de clôture hauteur maximum : 1m
 - Hauteur maximum clôtures : 2 m
 - Hauteur des haies : 2 m