

Révisions allégées n°1a, 1b, 1c, 1d et 1e
du PLU de la commune de Buno-Bonnevaux
Note de présentation non technique

Par délibérations du 10 septembre 2021, le Conseil Municipal de la commune de Buno-Bonnevaux a mis en place cinq procédures de révisions allégées de son Plan Local d'Urbanisme, portant respectivement sur les points suivants :

- Révision allégée n°1a : évolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiment agricole
- Révision allégée n°1b : évolutions destinées à autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse
- Révision allégée n°1c : mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements
- Révision allégée n°1d : assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)
- Révision allégée n°1e : augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb

Ces cinq projets ont été arrêtés par délibérations du Conseil Municipal du 17 décembre 2021. Les réunions d'examen conjoints ont eu lieu le 17 janvier 2022, chacun des projets faisant l'objet d'un procès-verbal distinct.

La commune souhaite mettre en place une enquête publique conjointe sur ces cinq projets, avec un seul commissaire-enquêteur, mais un dossier d'enquête par projet.

A. Révision allégée n°1a

1) Secteur Aa au sud-est de la ferme de Mézières concerné par un projet de bâtiment agricole

Dans le secteur de la ferme de Mézières, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé à l'est du corps de ferme. Cet emplacement n'est pas judicieux, tant en termes de fonctionnement de l'exploitation (passage des engins, localisation dans l'axe des cultures) qu'en termes d'intégration paysagère.

Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole dans un renforcement situé entre le boisement et la ferme, de manière à ne pas créer de nouvelles contraintes d'exploitation tout en minimisant son impact paysager, grâce à la présence du linéaire boisé situé entre la route départementale et la future construction (formant écran végétal d'un côté et arrière-plan paysager de l'autre) ainsi qu'à la situation en contrebas d'environ 1,50 mètre du secteur par rapport à la route départementale.

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

2) Secteur Aa au sud-ouest de la ferme de La Brosse concerné par un projet de bâtiment agricole

Dans le secteur de la ferme de La Brosse, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé au sud du corps de ferme. Cet emplacement ne comporte pas d'accès autonome sur la voirie de desserte.

Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole au sud-ouest des installations existantes, le long de la rue de La Brosse, dans un secteur délimité perpendiculairement au bâtiment voisin (bâtiment isolé au sud-ouest de la ferme).

L'objectif est à la fois paysager (structurer l'implantation des volumes bâtis et préserver la vue sur la façade en pierre du bâtiment existant) et fonctionnel (faciliter l'organisation des accès).

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

B. Revision allégée n°1b

Secteur Ab à l'est de la ferme de La Brosse concerné par un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, lié à un projet de changement de destination de la ferme de La Brosse

La ferme de La Brosse n'est plus un siège d'exploitation depuis la cessation d'activité de l'exploitant, qui l'utilise encore comme habitation (les terres agricoles de l'exploitation ayant été cédées).

Le projet de cession du corps de ferme ne porte pas sur les hangars situés devant l'entrée de la ferme, encore utilisés pour un usage agricole.

Le changement de destination des bâtiments existants est déjà autorisé dans le PLU avant révision, notamment pour un usage d'hébergement rural.

La révision allégée du PLU élargit cette possibilité à un usage de restauration. Cette évolution concerne l'ensemble des bâtiments existants au sein des périmètres constructibles de la zone A.

En outre, elle délimite un secteur à l'est du corps de ferme (le secteur Ab) sur lequel elle autorise l'implantation de Parcs Résidentiels de Loisirs et d'aires de stationnement non imperméabilisées. L'objectif est de permettre d'augmenter les capacités d'accueil du site, sans modifier la volumétrie actuelle du corps de ferme.

Sans révision allégée du PLU, la faisabilité technique et économique du projet serait remise en cause.

C. Revision allégée n°1c

1) Emplacement 1 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie nord du secteur UCa)

La révision du PLU étend la zone urbaine à l'arrière des constructions existantes, sur une bande de terrain d'une profondeur variant de 0 à 10 mètres. Les espaces concernés sont pour la plupart déjà occupés par une terrasse.

En dégagant ainsi un espace de manœuvre entre l'arrière des constructions et la limite de la zone urbaine, la révision du PLU permet d'étendre les constructions vers l'arrière, dans la limite de la réglementation du secteur UCa (comprenant notamment une limitation des emprises bâties à 50 % du terrain, l'interdiction des piscines, etc.).

Corrélativement, la légère augmentation de la surface de terrain située en zone urbaine augmente proportionnellement les droits à construire de chacune des unités foncières concernées, et notamment l'emprise au sol autorisée, qui se calcule, pour chaque unité foncière, au prorata de la surface de terrain située en zone urbaine.

2) Emplacement 2 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie ouest du secteur UAa)

Les constructions ou parties de construction situées en dehors de la zone urbaine ne peuvent prétendre qu'au droit de reconstruction à l'identique. En les intégrant à la zone urbaine, la révision allégée du PLU élargit ce droit, dans la limite des dispositions réglementaires de la zone urbaine concernée et aux servitudes s'y appliquant (en particulier les protections liées aux abords des Monuments Historiques).

La nouvelle limite de zone urbaine étant ajustée à l'emprise du bâti existant, la révision du PLU ne permet aucune extension au sol supplémentaire des constructions existantes, soit aucune artificialisation nouvelle du sol.

3) Emplacement 3 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie est du secteur UCb)

La révision allégée n°1c du PLU élargit la zone urbaine et supprime la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en bordure est du secteur UCb, sur des unités foncières occupées par des maisons individuelles.

Le recul du trait de zone englobe un linéaire de terrain d'une largeur variant entre 3,50 et 12 mètres, de manière à inclure les constructions existantes ainsi qu'un recul d'environ 5 mètres à l'arrière de celles-ci.

Ce linéaire, d'une superficie totale de 1 630 m², couvre des jardins individuels, ainsi que deux parties de constructions existantes et deux terrasses.

Néanmoins, le règlement du secteur UCb n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes (les constructions nouvelles étant interdites). Les piscines sont interdites. Ces règles sont maintenues.

En ce qui concerne l'élargissement de la zone urbaine, étant donnée la disposition des constructions existantes, la marge de manœuvre supplémentaire consécutive à la révision allégée n°1c du PLU concerne un total de quatre maisons, dont deux d'entre elles comportent déjà des terrasses aux emplacements concernés.

D. Effets cumulés des révisions allégées n°1c et 1d et 1e

Emplacement 3 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie est du secteur UCb) ainsi que par un assouplissement des règles d'implantation et une augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions (ensemble du secteur UCb) dans le cadre des révisions allégées n°1c, n°1d et n°1e

La révision allégée n°1d du PLU introduit un assouplissement des règles d'implantation des constructions dans les principales zones urbaines (voir point suivant).

Dans le secteur UCb, cela conduit à supprimer la règle selon laquelle les extensions autorisées doivent « tendre vers les limites séparatives latérales du terrain » et observer « le même retrait par rapport à la voie publique que la construction étendue ». Ainsi, après révision, les extensions autorisées pourront se situer aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des maisons existantes.

En outre, dans ce même secteur UCb, la révision allégée n°1e du PLU porte l'emprise au sol maximale des extensions à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes en date d'entrée en vigueur du PLU (contre 30 % avant révision).

En conséquence, les effets cumulés des différentes révisions allégées du PLU offrent aux constructions existantes en secteur UCb une légère augmentation quantitative de leurs droits à extension, ainsi qu'une marge de manœuvre supplémentaire en termes de localisation des extensions autorisées.

L'ensemble des évolutions réglementaires permet une artificialisation supplémentaire du sol très limitée : de l'ordre de 185 m² au maximum sur l'ensemble du secteur UCb, en extension des constructions existantes. Sur le plan paysager, la réalisation de ces emprises bâties supplémentaires est susceptible d'engendrer des affouillements ou exhaussements du coteau (si nécessaires à leur réalisation) ; ces derniers restent autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

E. Revision allégée n°1d

Zones urbaines concernées par un assouplissement des règles d'implantation des constructions

Une marge de manœuvre spatiale est introduite pour les nouvelles constructions dans les zones UA, UB et UC.

Cet assouplissement réglementaire porte sur l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites du terrain. Si l'on excepte le cas du secteur UCb, présenté précédemment, cette marge de manœuvre supplémentaire n'augmente pas quantitativement les droits à construire sur les terrains concernés.

Dans le cas des zones UE et US, la marge de manœuvre supplémentaire est minime, en raison de la relative souplesse du règlement avant révision.

Les secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4) sont exclus du champ de la présente évolution réglementaire, en raison de leur appartenance à des ensembles à forte sensibilité patrimoniale et paysagère (site classé, ZNIEFF, réservoir de biodiversité...), justifiant les restrictions réglementaires que le PLU y applique.