

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MARCENOD

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2

SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - CONTEXTE

3 - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Marcenod afin

- d'adapter de façon marginale le périmètre d'une zone AU contigüe au bourg, sans en modifier la superficie totale,
- d'identifier deux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

2- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcenod a été approuvé le 22 septembre 2014 et modifié le 07 février 2017. Il a remplacé la carte communale en vigueur auparavant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à concilier développement communal et ruralité. Il préconise de renforcer le centre-bourg, proche des équipements, et de préserver le patrimoine bâti agricole.

Le PLU a réduit les surfaces constructibles par rapport à la carte communale. La zone AUc (1,4 hectares) de la carte communale a été divisée entre zone AUc (0,6 hectares) et zone AU (0,8 hectares) au PLU en vigueur.

Le rapport de présentation du PLU de Marcenod indique que la zone AU constitue une réserve foncière (cf. Rapport de présentation du PLU - pages 122 et 148). Il précise que cette réserve foncière ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une révision ou modification (avec enquête publique) du PLU. La condition nécessaire à cette démarche résidera dans le fait que l'objectif de réalisation des logements prévus par le PLU ne pourrait être réalisé dans les disponibilités foncières existantes.

La présente modification simplifiée du périmètre de la zone AU n'a donc pas pour vocation de remettre en cause son rôle de réserve foncière ni de l'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit simplement de rationaliser le périmètre de cette zone AU à superficie constante (0,8hectares).

Par ailleurs, la commune a identifié deux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Ces deux bâtiments sont un reflet du patrimoine bâti agricole communal. Afin de permettre ce changement, il est nécessaire de les faire figurer sur le règlement graphique (plan de zonage).

Ces bâtiments sont raccordés ou raccordables aux réseaux secs et humides. Ils sont situés sur les parcelles cadastrées

- section A sur une partie de la parcelle n°556 et sur une partie de la parcelle n°333, au lieu-dit Fontagneux
- section D sur une partie de la parcelle n°144 et sur une partie de la parcelle n°250, au lieu-dit Frenet.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée du PLU a donc pour objet

1 – de modifier le périmètre de la zone AU sur les parcelles cadastrées section B n°572, 856, 566 et 571. Ce projet est sans incidence sur l'équilibre général du PLU, puisque la superficie de la zone AU reste identique. La forme plus compacte de la zone AU permettra l'émergence future d'un projet d'aménagement plus rationnel et mieux organisé. Le périmètre de l'OAP du Bourg est consécutivement modifié marginalement sur sa frange Ouest.

2 – d'identifier deux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, ces bâtiments n'étant plus utilisés par les exploitants.

On notera en ce qui concerne le lieu-dit Fontagneux, que ce hameau agricole est composé de plusieurs habitations dont certaines se situent entre la grange concernée et l'exploitation agricole. Ce changement de destination ne viendra donc pas impacter davantage l'exploitant.

En ce qui concerne le lieu-dit Frenet, il n'y a plus d'exploitation agricole sur site. Le gros œuvre est en excellent état et a été rénové récemment.

Le règlement est modifié en conséquence (DG 6, article 2 de la zone A, annexe).

Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées sont les suivantes :

- **Pièce 5 - Règlement graphique**

Le périmètre de la zone AU du Bourg est modifié et les deux bâtiments agricoles susceptibles de changer de vocation sont identifiés par une étoile de couleur rouge sur le plan de zonage.

- **Pièce 4 - Règlement**

Un alinéa est créé à l'article DG 6 (Dispositions Générales) du règlement indiquant que dans les zones agricoles non indicées, le règlement graphique désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Un alinéa 2.11 est ajouté à l'article 2 du règlement de la zone A pour régler les changements de destination des bâtiments existants en zone A non indicée.

Une annexe est créée afin d'intégrer les deux fiches portant des renseignements d'ordre général sur les deux bâtiments agricoles identifiés comme étant susceptibles de changer de vocation.

- **Pièce 3a - OAP**

OAP du Bourg : le schéma figurant page 7 est adapté pour prendre en compte la modification du périmètre de la zone AU du Bourg.

Pièce n°3a – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Adaptation de l'OAP du Bourg consécutive au changement de périmètre de la zone AU

Schéma avant modification

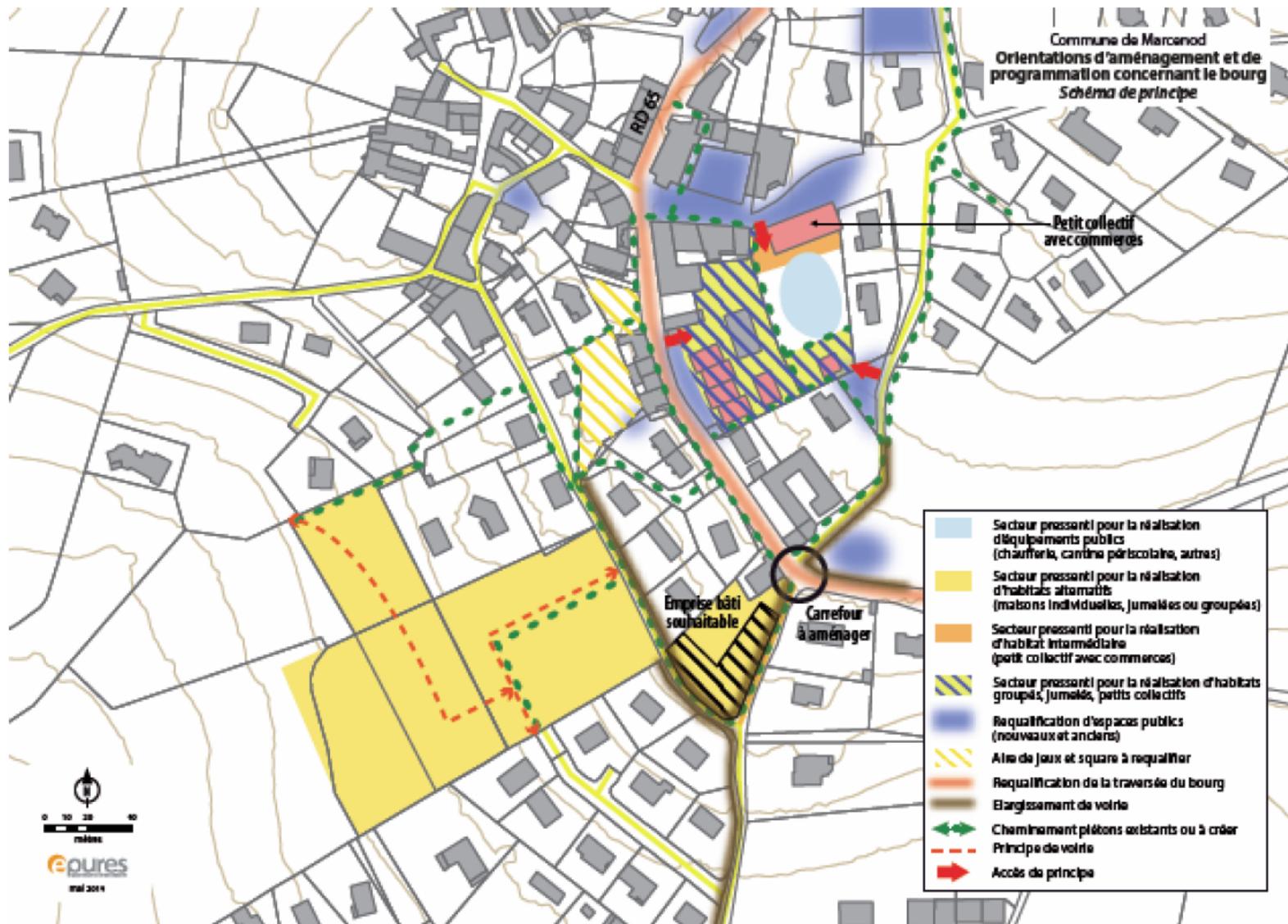
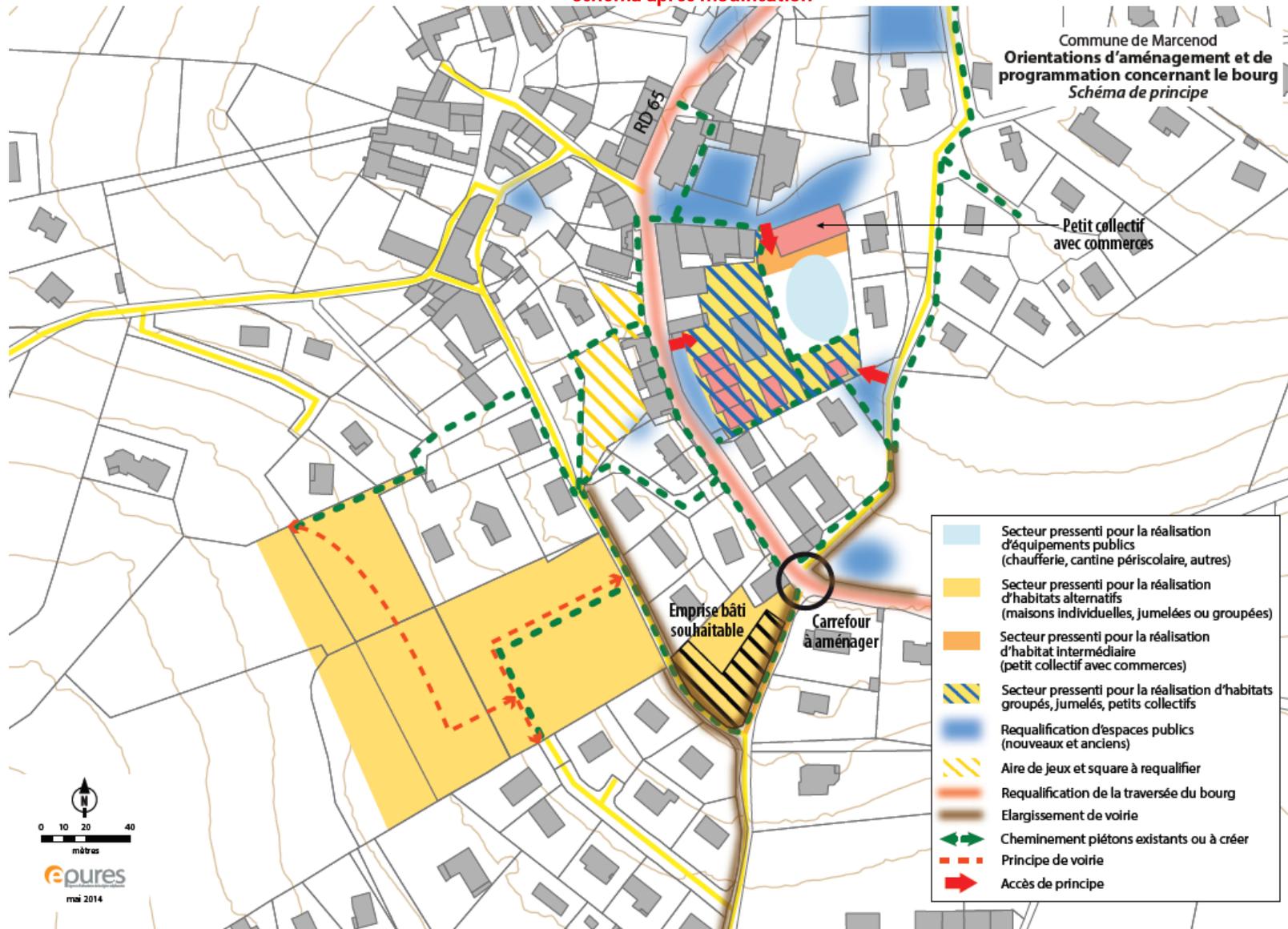
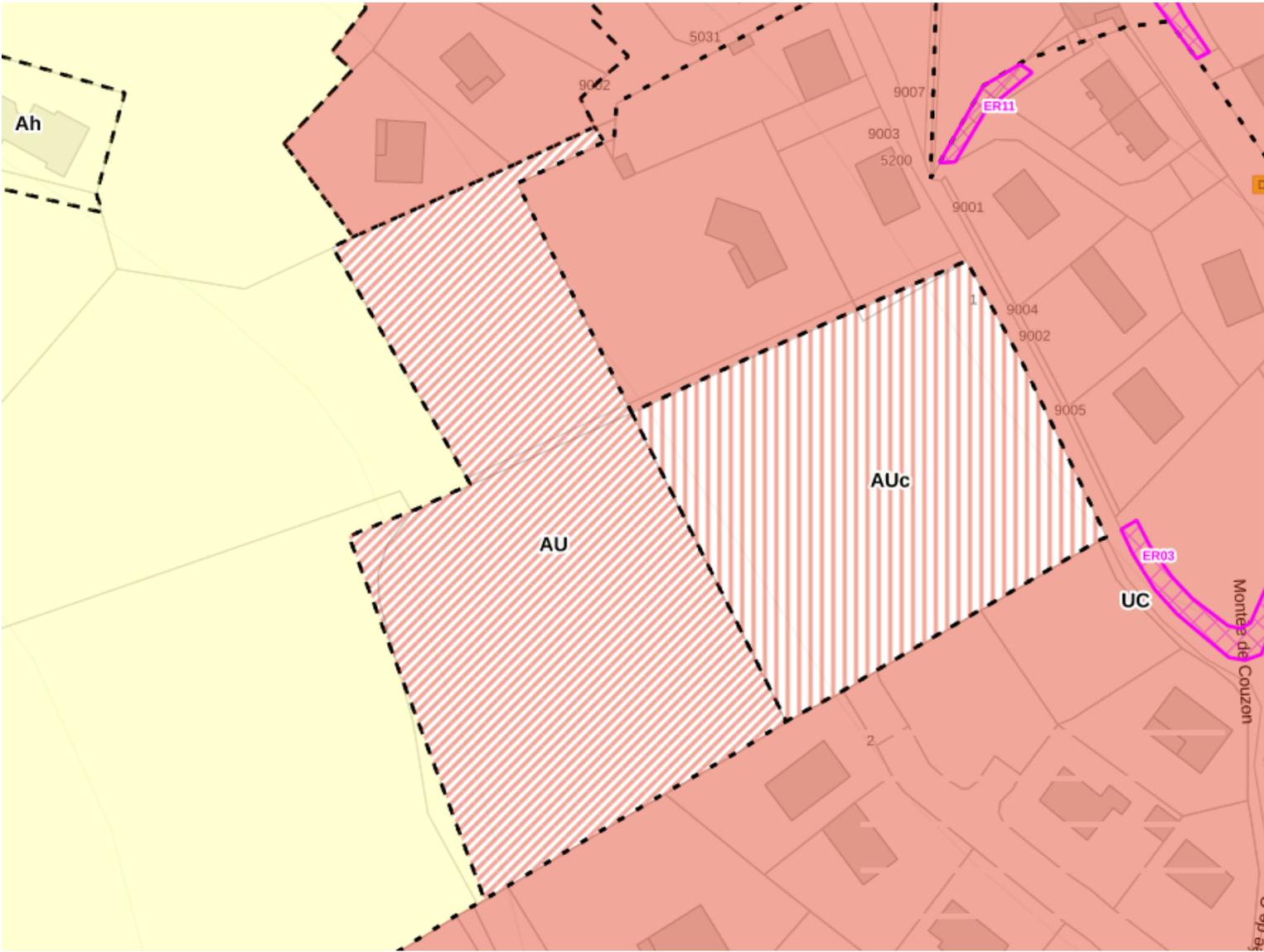


Schéma après modification

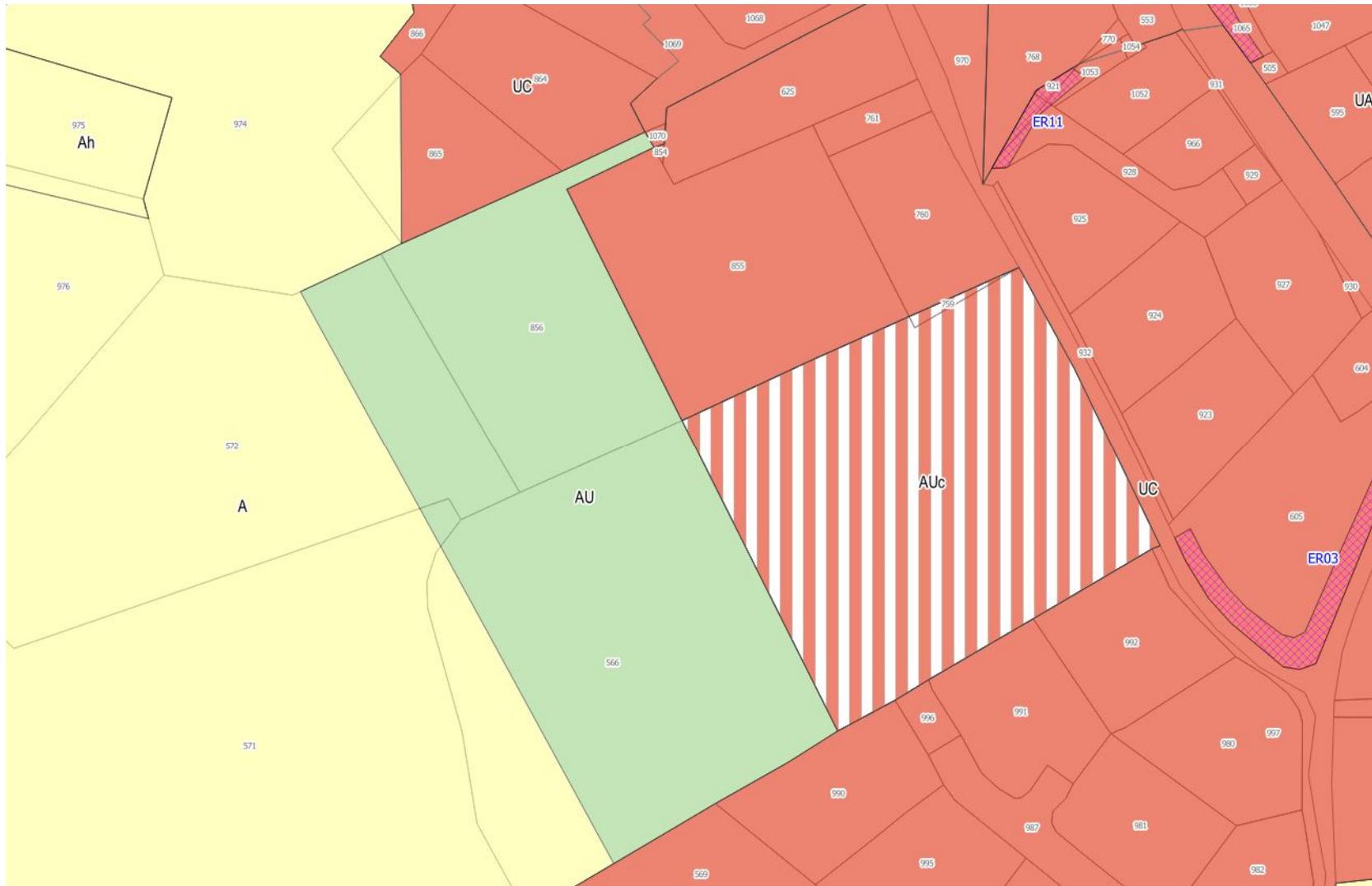


Pièce n°5 - Règlement graphique
Plan de zonage

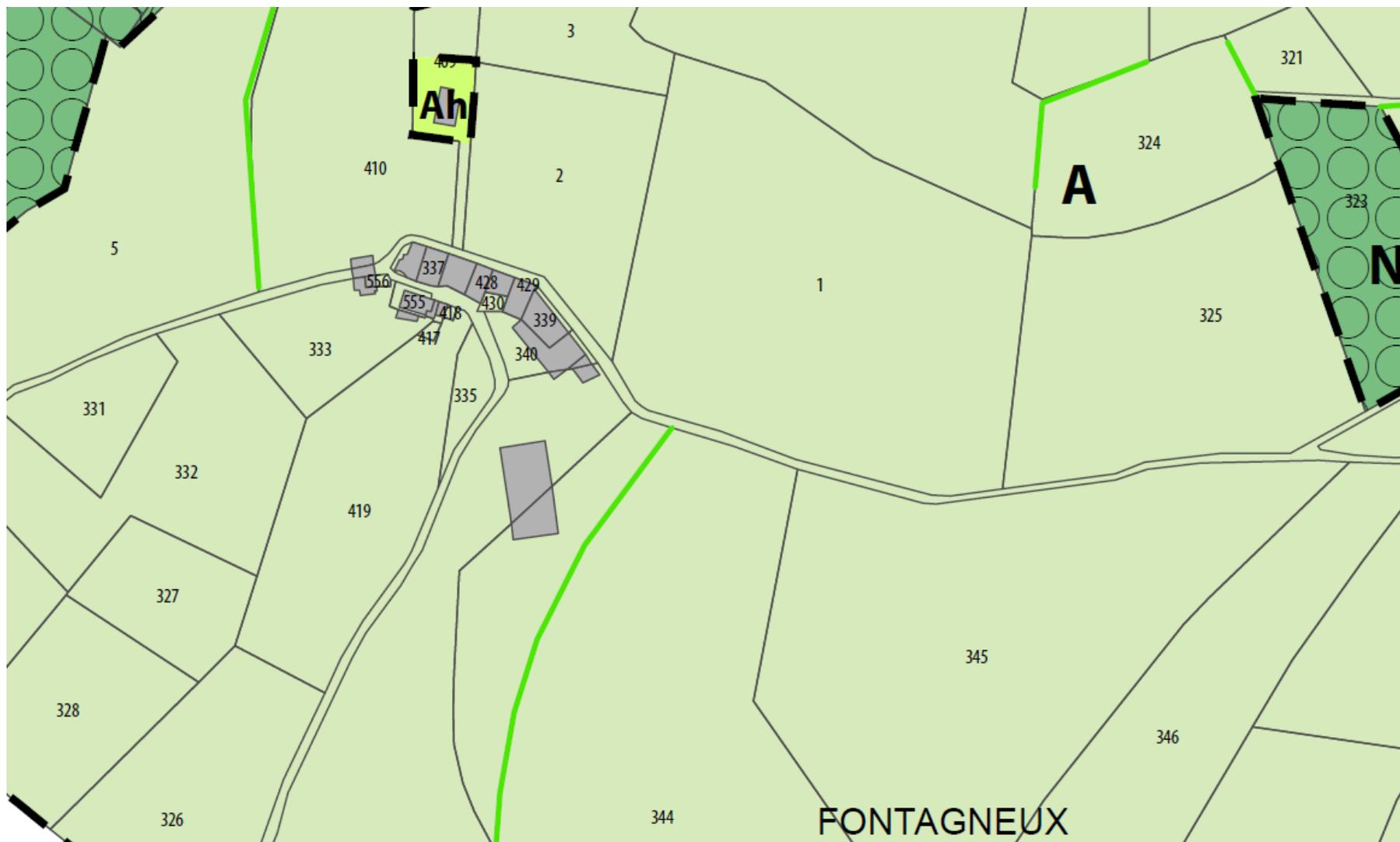
AVANT MODIFICATION :



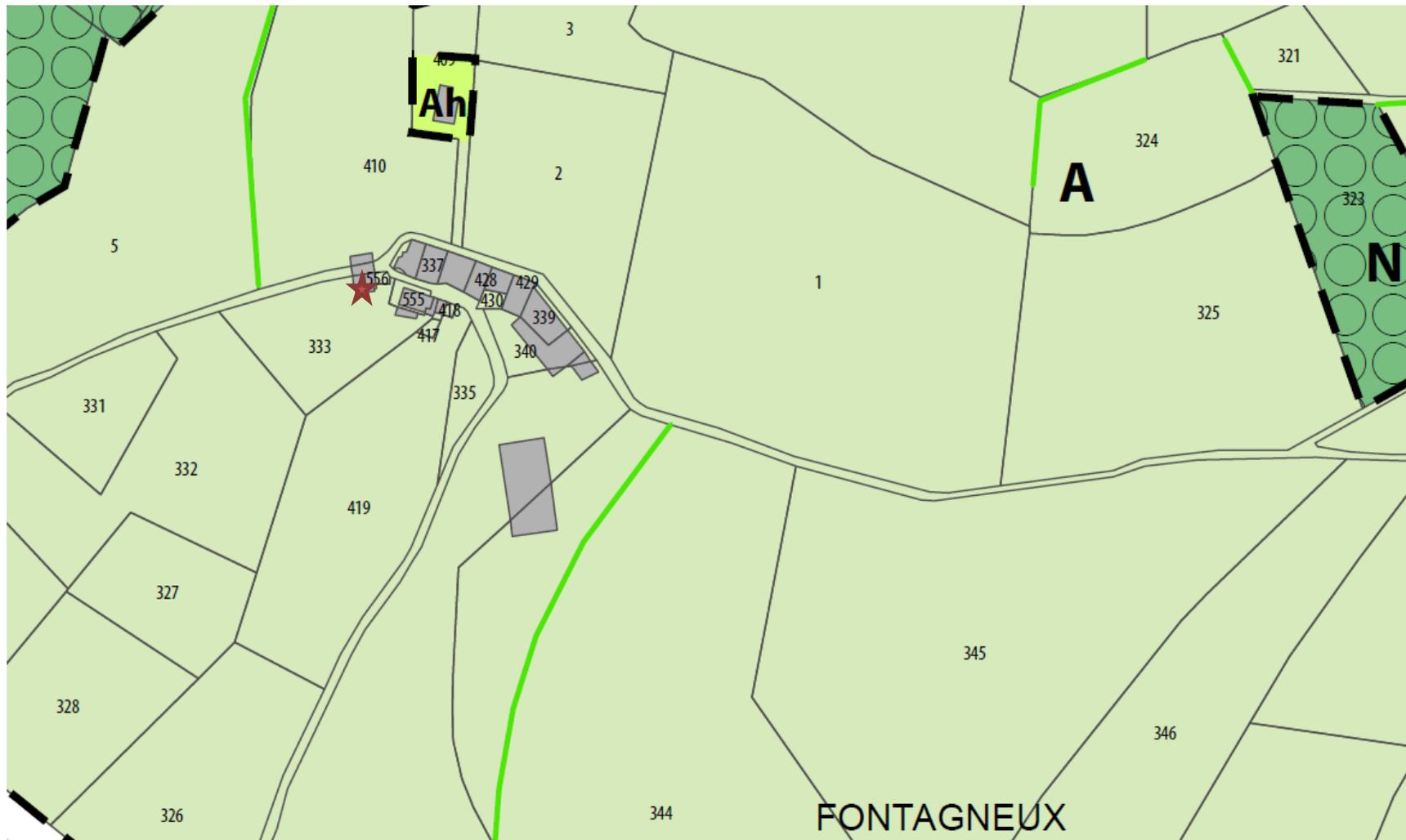
APRES MODIFICATION :



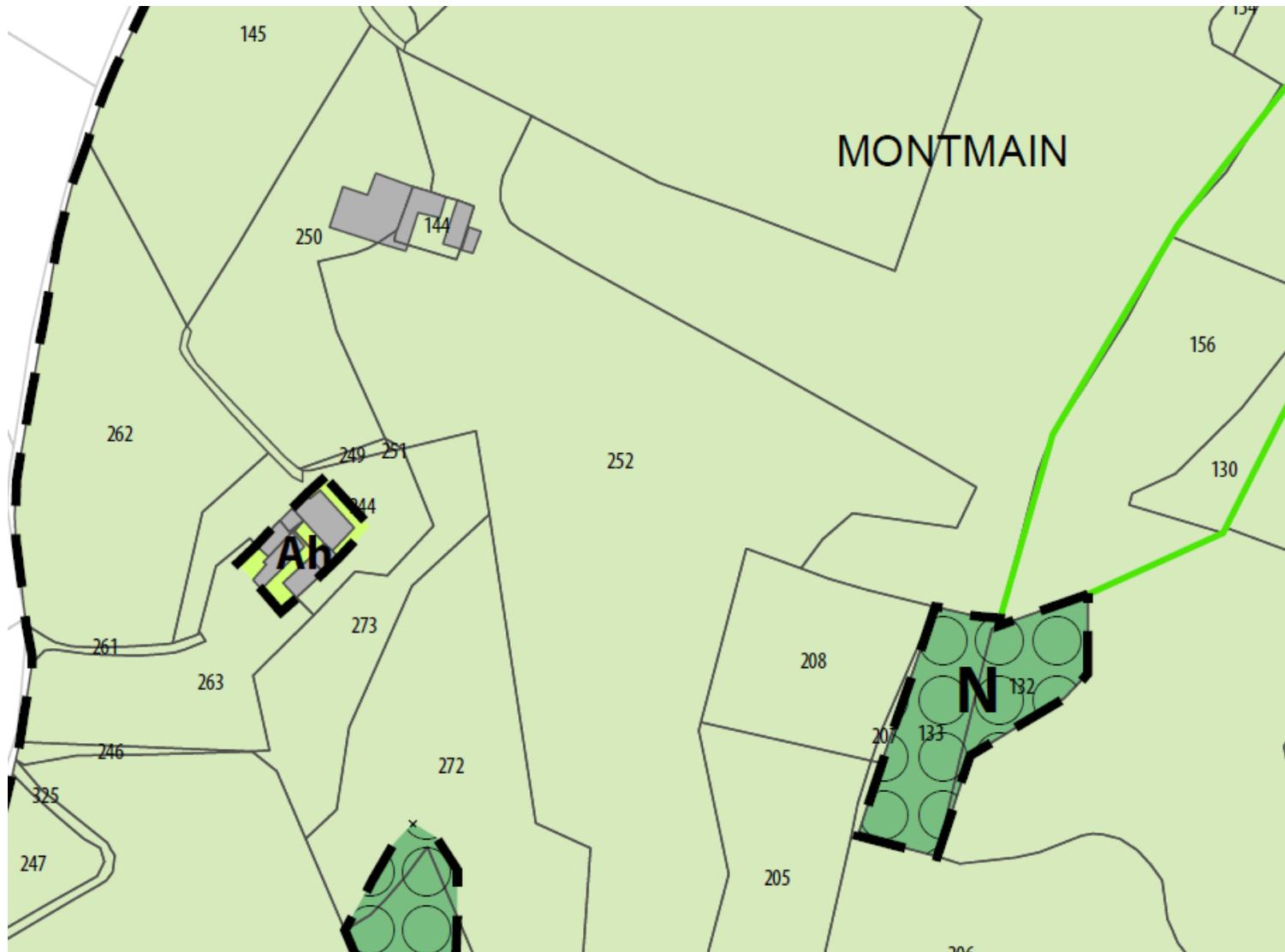
Avant modification



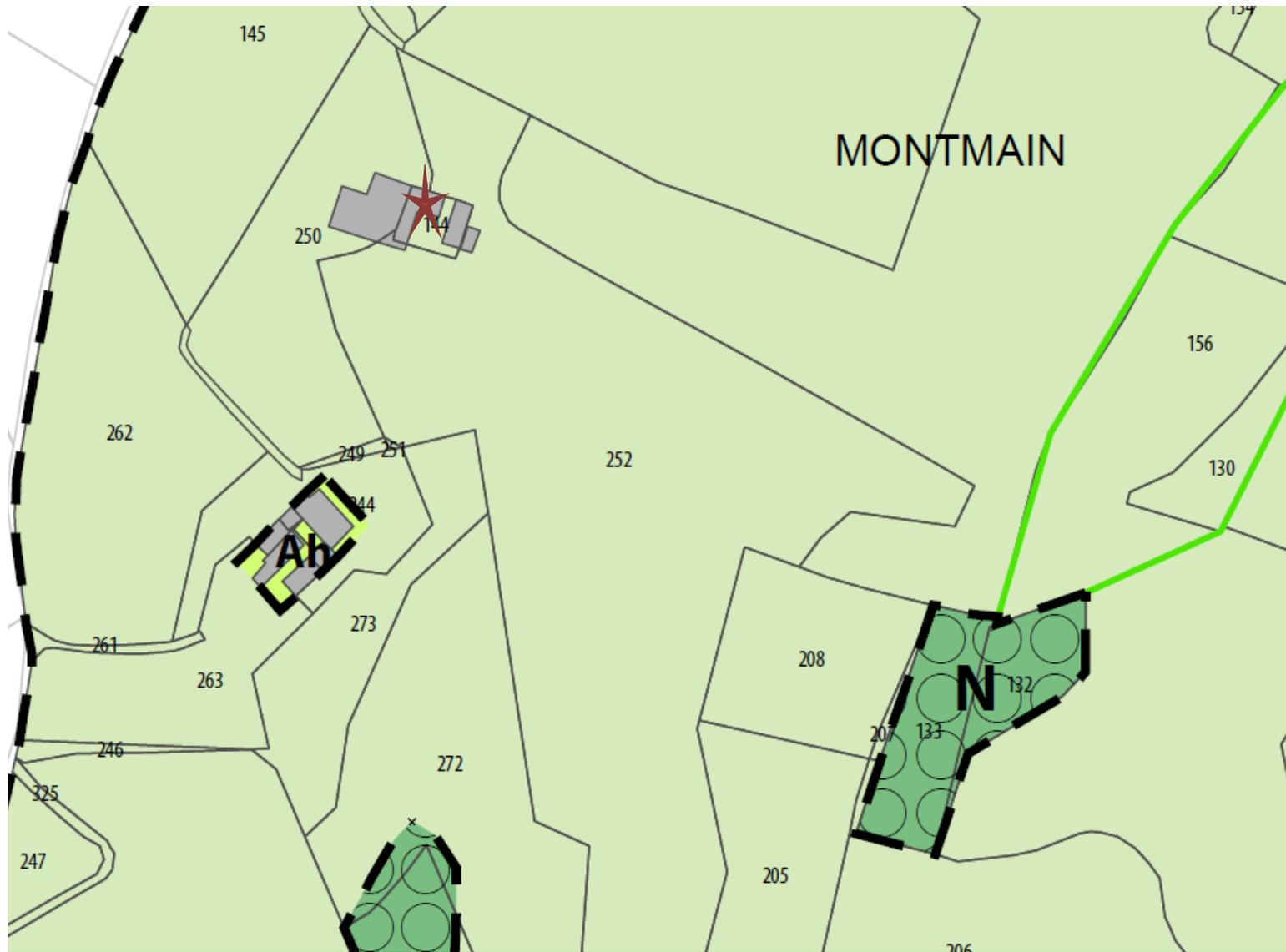
Après modification



Avant modification



Après modification



Pièce n°4 – Règlement

Adaptation du règlement consécutive à l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A

Dispositions générales

Article DG 6 alinéa C avant modification

Article DG 6 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

....

C - Les zones de richesse naturelle

Les zones agricoles sont dites « zones A. (R123.7 du CU)

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent être classés en zone agricole.

Seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En zone Ah, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément aux dispositions de l'article L.123.1.5.

Article DG 6 alinéa C après modification

Article DG 6 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

....

C - Les zones de richesse naturelle

Les zones agricoles sont dites « zones A. (R123.7 du CU)

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent être classés en zone agricole.

Seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En zone A non indicée, le plan de zonage désigne les bâtiments existants qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site (cf. règlement zone A). Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

En zone Ah, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément aux dispositions de l'article L.123.1.5.

Les autres dispositions de l'article DG 6 restent inchangées

Règlement de la zone A

L'article 2 de la zone A du règlement du PLU est complété comme suit :

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

.....

Alinéa 2.11

En zone A non indiquée, pour les bâtiments existants identifiés au plan de zonage comme susceptibles de changer de destination (cf. annexe du règlement), d'une emprise au sol supérieure à 60m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :

- o La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
- o L'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale des locaux et sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).

Les autres dispositions de l'article 2 du règlement de la zone A restent inchangées

MODIFICATION : Il est créé à la fin du règlement une annexe intitulée

FICHES DE RECENSEMENT DES

BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE

SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Annexe

**FICHES DE RECENSEMENT DES
BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION**

Renseignements d'ordre général

- Siège d'exploitation Agricole ou GAEC
- Ancien Siège d'exploitation Agricole

- Inclus dans le périmètre de 100 mètres autour d'un siège d'exploitation
 - Zonage au PLU : **A**
 - Numéros de parcelles : **A 556p et A 333p**

Type de bâtiment

- Habitation isolée
- Ferme (logement et dépendances)
- Grange

- Ruine
- Autre

Aspect patrimonial du bâti

Ancienneté

- Bâti Ancien
- Bâti récent

Implantation

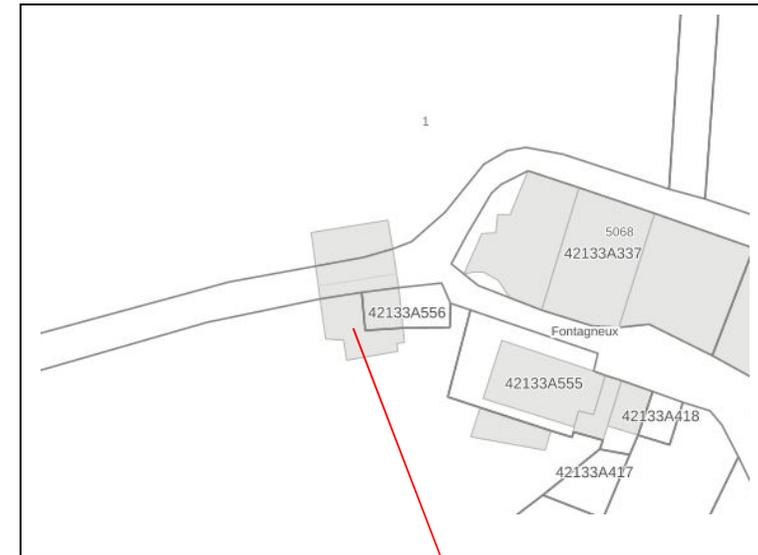
- Plusieurs corps de bâti en U avec cours intérieure
- Corps de bâti unique
- Autre

Matériaux

- Façades:*
- Pierre
 - Crépit ou enduit
 - Brique
 - Bardage
 - Autre
- Toitures:*
- Tuile
 - Tôle, bardage
 - Autre

Equipements

- Raccordé à la voirie
- Raccordable à l'eau potable
- Raccordable aux réseaux secs



Recensement des bâtiments en zone agricole

Fiche n° : 2

Lieu-dit : Frenet

Renseignements d'ordre général

- Siège d'exploitation Agricole ou GAEC
- Ancien Siège d'exploitation Agricole
- Inclus dans le périmètre de 100 mètres autour d'un siège d'exploitation
- Zonage au PLU : **A**
- Numéro de parcelles : **D 144, D 250p**

Type de bâtiment

- Habitation isolée
- Ferme (logement et dépendances)
- Grange isolée
- Ruine
- Autre

Aspect patrimonial du bâti

Ancienneté

- Bâti Ancien
- Bâti récent

Implantation

- Plusieurs corps de bâti en U avec cours intérieure
- Corps de bâti unique
- Autre

Matériaux

- Façades:*
- Pierre
 - Crépit ou enduit
 - Parpaing
 - Bardage
 - Autre
- Toitures:*
- Tuile
 - Tôle, bardage
 - Autre

Equipements

- Raccordé à la voirie
- Raccordé au réseau d'assainissement
- Raccordé à l'eau potable
- Raccordé aux réseaux secs

