

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE L'ETRAT

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

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 L'Etrat, afin

- de modifier le règlement de la zone A :
 - En supprimant l'alinéa 2.8 relatif à la construction d'abri pour animaux en zone Ah, interdit par le Code de l'Urbanisme,
 - En apportant une précision aux alinéas 2.3 et 2.9 sur le calcul de la règle d'implantation des annexes,
 - En intégrant les dispositions de la doctrine de la CDPENAF de la Loire, issue de la loi Macron, aux alinéas 2.2 à 2.6 et 2.9.
- de rectifier une erreur matérielle du règlement graphique liée à une incohérence entre la légende et le plan relative aux zones Nh.

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 développements 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 L'Etrat a été approuvé le 1^{er} octobre 2013 et modifié le 09 mars 2017 et le 23 mai 2019.

Le règlement de la zone A doit être modifier pour supprimer l'alinéa 2.8 relatif à la construction d'abri pour animaux en zone Ah qui est inter dit par le Code de l'Urbanisme, alors qu'il est exigé par le Code Rural.

Dans le même temps, une précision des alinéas 2.3 et 2.10 (qui deviendra l'article 2.9 au vu de la suppression de l'alinéa 2.8 précité) sur les règles d'implantation des constructions annexes non attenantes sera apportée. (NB : La numérotation des alinéas suivants prend également en compte cette suppression de l'alinéa 2.8).

Enfin, le PLU ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi Macron et des principes de la CDPENAF de la Loire, le règlement sera modifié pour prendre en compte ces évolutions, liées notamment aux surfaces minimales et maximales. Les articles 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 et 2.10 sont modifiés.

Il a également été relevé une erreur matérielle sur le règlement graphique où la légende indique des zones Ah sur fond vert pâle (comme sur le plan) et des zones Nh sur fond jaune pâle, alors que le plan ces zones jaune pâle sont indiquées en Ah. Il convient donc de rectifier cette erreur sur le plan pour distinguer clairement les zones Ah et Nh. La rectification de cette erreur matérielle ne vient pas remettre en cause l'avis de la MRAE, s'agissant d'une question de retranscription de la légende sur le plan. Le zonage n'est aucunement modifié.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée du PLU a donc pour objet

de modifier le règlement de la zone A :

- En supprimant l'article 2.8 relatif à la construction d'abri pour animaux en zone Ah, interdit par le Code de l'Urbanisme,
- En adaptant les articles 2.3 et 2.10 concernant la règle d'implantation des extensions annexes non attenante (piscine, garages, buanderie, ...)
- En adaptant les articles 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 et 2.10 (devenant 2.9) pour prendre en compte la doctrine de la CDPENAF

De rectifier le règlement graphique pour le mettre en cohérence avec la légende du plan

La pièce du Plan Local d'Urbanisme modifiée est la suivante :

- Pièce 4 - Règlement
ZONE A - Article n°2
Alinéas 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.8 et 2.10 de la zone A

Intégration de la Loi Macron et de la doctrine de la CDPENAF, et règles d'implantation des annexes précisées

Alinéas 2.9 à 2.15

Modification de leur numérotation suite à la suppression de l'alinéa 2.8

- Règlement graphique

Rectification de l'indication Nh sur les parcelles de couleur jaune pâle comme sur la légende figurant avant rectification du plan

Pièce n°4 - Règlement

Suppression de l'article n° 2.8 et modification des articles n° 2.2 à 2.10 de la zone A

Intégration de la Loi Macron et de la doctrine de la CDPENAF en zone A

Précisions sur les règles d'implantation des annexes

AVANT MODIFICATION :

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les bâtiments agricoles et installations, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante. (Voir définitions en annexe).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers totale ne dépasse pas 200 m² ;

2.3. Les constructions annexes à la maison d'habitation telle qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres... non accolées aux bâtiments existants à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière, dans une limite maximale de 20 m de tout point du bâtiment.
- d'avoir une surface inférieure à 45 m² de surface de planchers
- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.
- d'être en harmonie avec l'existant,

Les annexes seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.4. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers totale ne dépasse pas 200 m².

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.

2.5. Dans le secteur Ah, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de planchers totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m² de plancher et sans remettre en cause l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de planchers

2.6. Dans le secteur Ah

-L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant sans extension possible si le bâtiment est > à 200m² et sans remettre en cause l'activité agricole.

Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A11.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.

2.7. Dans le secteur Ah, l'aménagement et la transformation des commerces existants, dont le clos et le couvert sont assurés dans la limite du volume existant.

2.8. Dans le secteur Ah, Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de SHOB. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.9. Dans le secteur Ah, Les abris de jardin inférieurs à 10 m² de surface de plancher.

2.10. Dans le secteur Ah, les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière, dans une limite maximale de 20 m de tout point du bâtiment.

- d'avoir une surface inférieure à 45 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

- d'être en harmonie avec l'existant,

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.11 Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A11.

2.12. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.13. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.14. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.15. Dans le fuseau, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

APRES MODIFICATION :

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les bâtiments agricoles et installations, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante. (Voir définitions en annexe). Toutefois, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers ~~totale habitable~~ ne dépasse pas ~~200-130~~ m² ;

2.3. Les constructions annexes à la maison d'habitation telle qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres... non accolées aux bâtiments existants à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière, ~~dans une limite~~ à **une distance maximale** de 20 m ~~du bâtiment d'habitation de tout point du bâtiment,~~ **mesurée entre le point le plus proche de la maison et le point le plus proche de l'annexe.**
- d'avoir une surface inférieure à ~~45~~ **50** m² de surface de planchers

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.
- d'être en harmonie avec l'existant,

Les annexes seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine. **Elles comporteront un seul niveau.**

2.4. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers totale ne dépasse pas 200 m².

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à **50 60** m² de surface de plancher.

2.5. Dans les secteurs A et Ah, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation **et non liées à une exploitation agricole**, à condition que la surface de planchers totale (existante + extension) ne dépasse pas **200-250** m² de plancher et sans remettre en cause l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à **50 60** m² de surface de planchers

2.6. Dans les secteurs A et Ah

-L'aménagement et la transformation des constructions existantes, **ayant une qualité architecturale patrimoniale** et dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant sans extension possible si le bâtiment est > à 200m² et sans remettre en cause l'activité agricole.

Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A11.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à **50 60** m² de surface de plancher.

2.7. Dans le secteur Ah, l'aménagement et la transformation des commerces existants, dont le clos et le couvert sont assurés dans la limite du volume existant.

~~2.8. Dans le secteur Ah, Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de SHOB. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.~~

2.8. Dans le secteur Ah, les abris de jardin inférieurs à 10 m² de surface de plancher.

2.9. Dans le secteur Ah, les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et ~~à proximité de cette dernière dans une limite~~ à une distance maximale de 20 m ~~du bâtiment d'habitation de tout point du bâtiment~~, mesurée entre le point le plus proche de la maison et le point le plus proche de l'annexe.

- d'avoir une surface inférieure à 45 50 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

- d'être en harmonie avec l'existant,

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine. Elles comporteront un seul niveau.

2.10 Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A11.

2.11. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.12. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.13. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

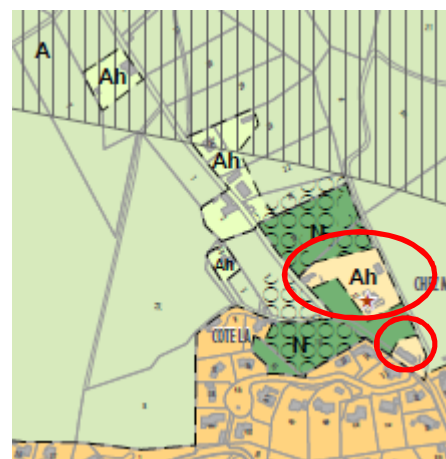
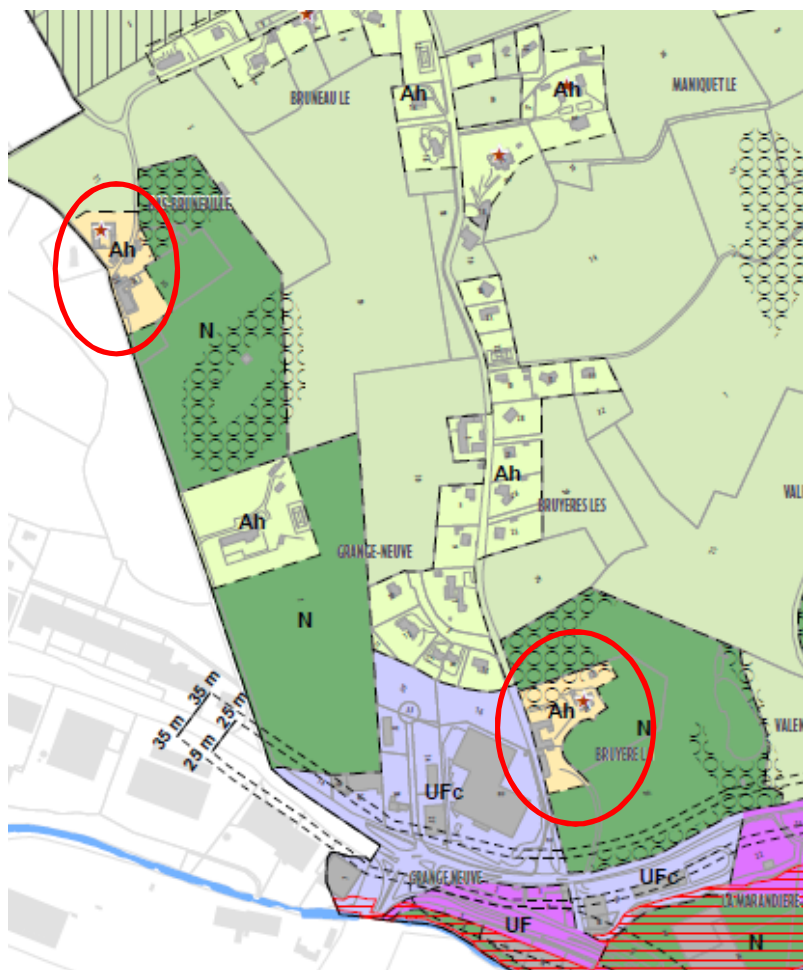
2.14. Dans le fuseau, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

Pièce n°5 – Règlement graphique

Rectification d'erreur matérielle :

Mise en cohérence du plan avec la légende concernant les zones Nh







Extrait plan de zonage et légende avant modification




LEGENDE

1 - LES ZONES ET LES SECTEURS
Une partie des zones urbaines et naturelles sont concernées par la zone inondable.



A - ZONES URBAINES

-  Zone centrale d'habitat continu
-  Zone d'habitat discontinu
-  Zone d'habitat discontinu
-  Zone d'activités
-  Zone d'activités commerciale
-  Zone d'équipements



B- ZONES A URBANISER

-  Zone d'habitat future











C- ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

-  Zone agricole
-  Zone d'habitat diffus

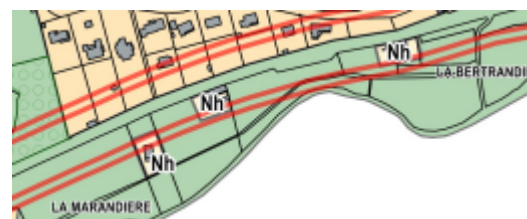
D- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

-  Zone naturelle protégée
-  Zone d'habitat diffus

2 - LES AUTRES INDICATIONS

-  Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics
-  Espaces boisés classés à conserver ou à créer
-  Servitude de mixité sociale
-  Limite d'agglomération
-  plate-forme
-  marge de recul pour toute construction autre que habitation
-  marge de recul pour habitation
-  Fuseau A45 : arrêté préfectoral du 27-05-99
-  Bâtiments remarquables
-  Emprise de la zone inondable (P.P.R.N.P.I.)







Extrait plan de zonage après modification zones Nh














Légende

- Entrée d'agglomération
- Bâtiments remarquables

PRESCRIPTIONS

-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
-  Emplacements réservés
-  Servitudes de mixité sociale
-  Marge de recul
-  Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Furan

ZONAGE

-  UA - Zone centrale d'habitat continu
-  UC - Zone d'habitat discontinu
-  UCa - Zone d'habitat discontinu
-  UF - Zone d'activités
-  UFc - Zone d'activités commerciale
-  UL - Zone d'équipements
-  A - Zone agricole
-  Ah - Zone d'habitat diffus
-  AUc - Zone d'habitat future
-  N - Zone naturelle protégée
-  Nh - Zone d'habitat diffus