



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA FOUILLOUSE

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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 La Fouillouse, afin de modifier le règlement pour intégrer les principes de la doctrine de la CDPENAF en matière de construction limitée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) et de corriger le règlement graphique qui comporte deux erreurs matérielles (erreur graphique entre la zone UEc et Ah, erreur graphique entre la zone 1AUzain et N).

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 La Fouillouse a été approuvé le 20 janvier 2014, antérieurement à l'établissement de la doctrine de la CDPENAF de la Loire en terme d'évolution du bâti existant en zones A et N. Afin de ne pas pénaliser les habitants de ces secteurs très contraints actuellement, la commune a souhaité que le règlement des zones A et N puisse être modifié pour intégrer les principes de cette doctrine.

Par ailleurs deux erreurs graphiques matérielles ont été identifiées sur le plan de zonage du PLU :

La première concerne la parcelle cadastrée section BK n°10. La limite de la zone UEc devait suivre la limite de la parcelle BK n°10 qui est légèrement oblique à l'Ouest. La retranscription graphique n'a pas été cohérente avec le parcellaire sur les documents en format pdf, alors qu'elle a été correctement effectuée pour les documents en format shp, utile au Système d'Information Géographique (SIG). Il est donc souhaitable de rectifier cette erreur qui rend deux documents incohérents et vient complexifier le travail des instructeurs des Autorisations du Droit des Sols.

La seconde erreur consiste en une incohérence entre le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n° 4 : Opéra – Parc, et le périmètre de la zone 1AUzain sur les parcelles cadastrées section CC n° 31, et pour partie n°32, 33, 34, 35 et 40. Le périmètre de l’OAP est en effet plus restreint que celui de la zone 1AUzain et ne comprend pas ces parcelles ou fraction de parcelles. Il est donc proposé de rectifier cette erreur graphique et de faire apparaître en zone Naturelle (N) les parcelles concernées, situées hors de l’emprise de l’OAP n°4.



OAP n°4

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée du PLU a donc pour objectif de faire deux rectifications sur le plan de zonage du PLU :

- Mettre en cohérence, pour la parcelle cadastrée section BK n° 10, le plan de zonage du PLU (au format pdf.) avec le plan graphique des données du S.I.G (Système d’Information Géographique- au format shp), en le calant sur les données du SIG,
- Aligner les limites de la zone 1AUzain avec celles de l’OAP n°4 (ZAIN : Opéra-Parc) et intégrer en zone N, les parcelles cadastrées section CC n°31, et des fractions des parcelles cadastrées section CC n°32, 33, 34, 35 et 40.

La modification a également pour but d’intégrer dans le règlement des zones A et N (articles 2 et articles 8) les principes de la doctrine de la CDPENAF de la Loire en matière d’évolution du bâti existant après les lois ALUR, LAAAF et CAECE (loi Macron) validée le 27 août 2015 :

- Extension mesurée des constructions (20%) des habitations à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n’excède pas 250 m² (existant + extension)
- Autorisation des annexes avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines)
- Autorisation des piscines

Règlement du PLU

AVANT MODIFICATION :

Extrait du règlement de la zone A

SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d’être nécessaires à l’activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d’habitations et leurs annexes à condition d’être nécessaires à une exploitation agricole existante.
- les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu’hébergements touristiques à condition d’être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole. Un équilibre entre affouillement et exhaussement du sol devra être recherché de manière à éviter les effets de tènements surélevés ou enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, ainsi que les équipements d’infrastructures routières liés à l’A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Aco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d’être nécessaires à l’activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Aco.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, ainsi que les équipements d’infrastructures routières liés à l’A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Ah :

- Les travaux d’entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Pour les bâtiments existants d’une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l’activité d’une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l’aménagement de l’existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - L’extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n’excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d’une construction existante, et dans la limite de 20 m² d’emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d’être liées à une maison d’habitation existante.

- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront édifiées à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale comptée de façade à façade.

Extrait du règlement de la zone N

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

An zone N :

- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.
- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone N.

En zone Nf :

- Tous les bâtiments, constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation forestière, de stockage, de coupe et de séchage du bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité forestière et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nh :

- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant
- L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).

- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général sont autorisées.

En zone NI :

- Les équipements légers et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités du Lycée, de l'activité de bi-cross et du stade du centre-ville.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Nco.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes seront édifiées à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale comptée de façade à façade.

APRES MODIFICATION :

Extrait du règlement de la zone A

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante.
- les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - 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 constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines) et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole. Un équilibre entre affouillement et exhaussement du sol devra être recherché de manière à éviter les effets de tènements surélevés ou enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Aco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Aco.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Ah :

- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront édifiées à une distance maximum de **20 mètres** de la construction principale comptée de façade à façade.

Extrait du règlement de la zone N

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

En zone N :

- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.
- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone N.
- **Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :**
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - 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 constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines) et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).**
- **Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.**

En zone Nf :

- Tous les bâtiments, constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation forestière, de stockage, de coupe et de séchage du bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité forestière et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nh :

- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- **Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :**
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant

- L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général sont autorisées.

En zone NI :

- Les équipements légers et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités du Lycée, de l'activité de bi-cross et du stade du centre-ville.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Nco.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

▪ **SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

▪ **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

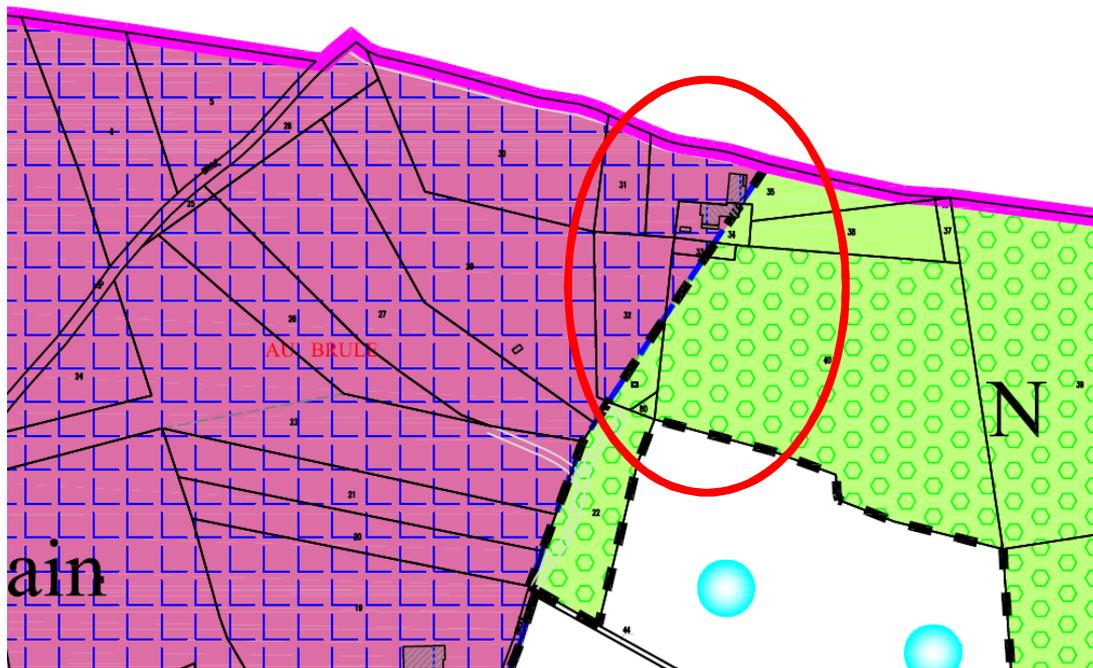
- Les annexes seront édifiées à une distance maximum de **20 mètres** de la construction principale comptée de façade à façade.

Rectification des erreurs matérielles du plan de zonage

AVANT RECTIFICATION :

Extraits du règlement graphique

ZONE 1AUzain



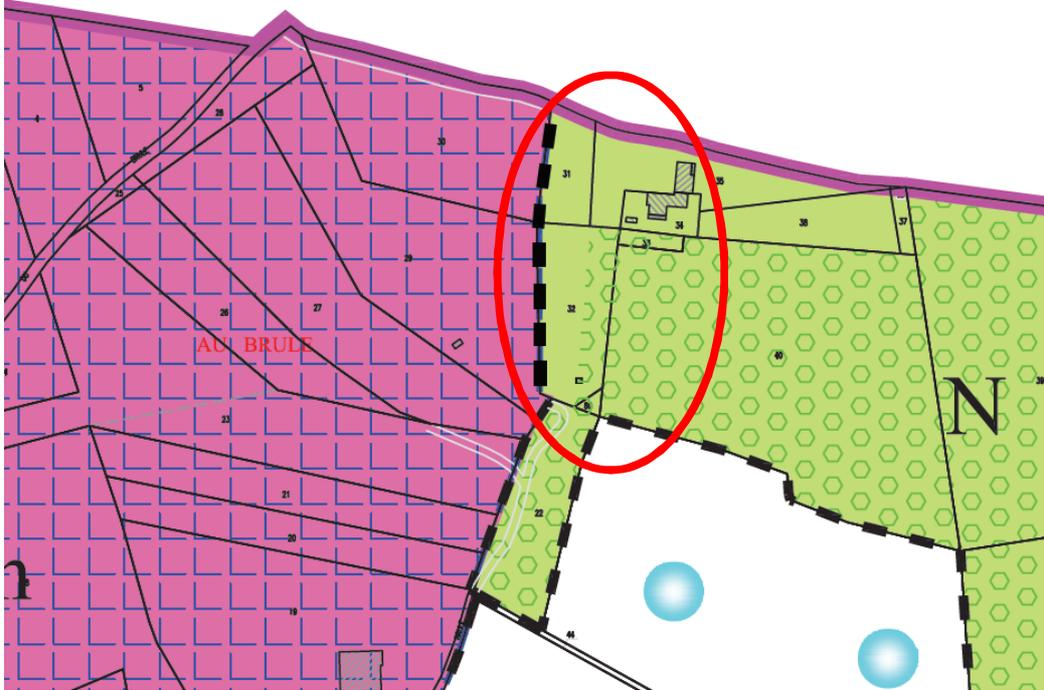
ZONE UEc



APRES RECTIFICATION :

Extraits du projet de règlement graphique rectifié

ZONE 1AUzain



ZONE UEc

