

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE L'ETRAT

NOTICE EXPLICATIVE  
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 L'Etrat, afin

- d'adapter de façon marginale le périmètre des zones UA et UL au centre-bourg,
- de compléter le règlement quant aux règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zones UA, UC et UCa (article 7),
- de rectifier une erreur matérielle dans l'écriture dans l'alinéa 2 de l'article 7 des zones UC et UCa (implantation par rapport aux limites séparatives).

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 L'Etrat a été approuvé le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et modifié le 09 mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à maîtriser le développement et le renouvellement urbain de la commune. Il préconise de densifier les zones urbaines et de favoriser la reconstruction de la ville sur la ville, notamment au centre-bourg, proche des équipements.

Le PADD se propose aussi de renforcer le niveau d'équipements, de services et de loisirs. La création d'une nouvelle médiathèque municipale mieux adaptée aux attentes du public et en phase avec les nouvelles réglementations (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite) répond à cet engagement.

C'est dans un nouveau bâtiment accueillant la médiathèque en rez de chaussée mais aussi des logements en étage, situé entre la mairie et la place de l'église (sur l'emplacement de l'actuelle médiathèque), que la commune entend conjuguer la concrétisation de ces deux orientations du PADD.

Par ailleurs, la commune a identifié une difficulté issue des règles de son PLU en vigueur relative aux distances d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. La distance de 5m constitue un frein à leur installation. Il est donc proposé de ramener cette distance à 2m en zones UA, UC et UCa (zones dédiées prioritairement à l'habitat).

Enfin, il est opportun de rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'alinéa 7.2. du règlement des zones UC et UCa. En effet l'absence de l'adjectif « différent » prive de sens la règle relative aux implantations d'équipements publics ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

La modification simplifiée du PLU a donc pour objet

1 - d'intégrer en zone UA le tènement correspondant à l'actuelle médiathèque situé en zone UL. La commune prévoit que les bâtiments actuels soient démolis et que la nouvelle médiathèque s'intègre au rez de Chaussée d'un bâtiment neuf accueillant des logements. Ce projet est en parfaite cohérence avec les orientations du PADD et participe du projet de renouvellement urbain de la commune. La construction de logements est interdite en zone UL, mais est autorisée en zone UA tout comme les équipements publics.

2 - de faire évoluer l'article 7 du règlement des zones UA, UC et UCa, afin d'accorder plus de souplesse pour l'implantation des piscines non-couvertes par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport aux limites séparatives est fixée à 2 mètres et non plus 5 mètres.

3 - rectifier l'erreur matérielle qui figure à l'article 7 de la zone UC et UCa, alinéa 7.2. Le terme « différentes » a été omis après le mot « implantations » ce qui prive de sens la phrase. Il convient donc de rajouter cet adjectif.

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

- Pièce 4- Règlement  
Article n° 7 des zones UA, UC et UCa
- Pièce n°5 - Règlement graphique  
Plan de zonage

## **Pièce n°4 - Règlement**

*Article n° 7 zones UA, UC et UCa*

## AVANT MODIFICATION :

### **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Les constructions sur rue peuvent s'implanter :**

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demie-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

#### **7.2. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :**

- soit le long des limites séparatives :
  - \* si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite ;
  - \* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur ;
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

#### **7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA7 peuvent être admises.

## **Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit à une distance des limites séparatives égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bandes ou jumelées.

**7.2.** Des implantations sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Pour le secteur UCa**

#### **7.1. Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit à une distance des limites séparatives égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bandes ou jumelées.

**7.2.** Des implantations sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **APRES MODIFICATION :**

### **Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :**

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demie-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

#### **7.2. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :**

- soit le long des limites séparatives :
  - \* si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite ;
  - \* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur ;
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

#### **7.3. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA7 peuvent être admises.

#### **7.4. Cas des piscines non couvertes**

Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

## Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bandes ou jumelées.

7.2. Des implantations **différentes** sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

### 7.3. Cas des piscines non couvertes

Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

## Pour le secteur UCa

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m ;
- soit le long des limites séparatives : si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bandes ou jumelées.

7.2. Des implantations **différentes** sont autorisées dans le cas d'équipements collectifs ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

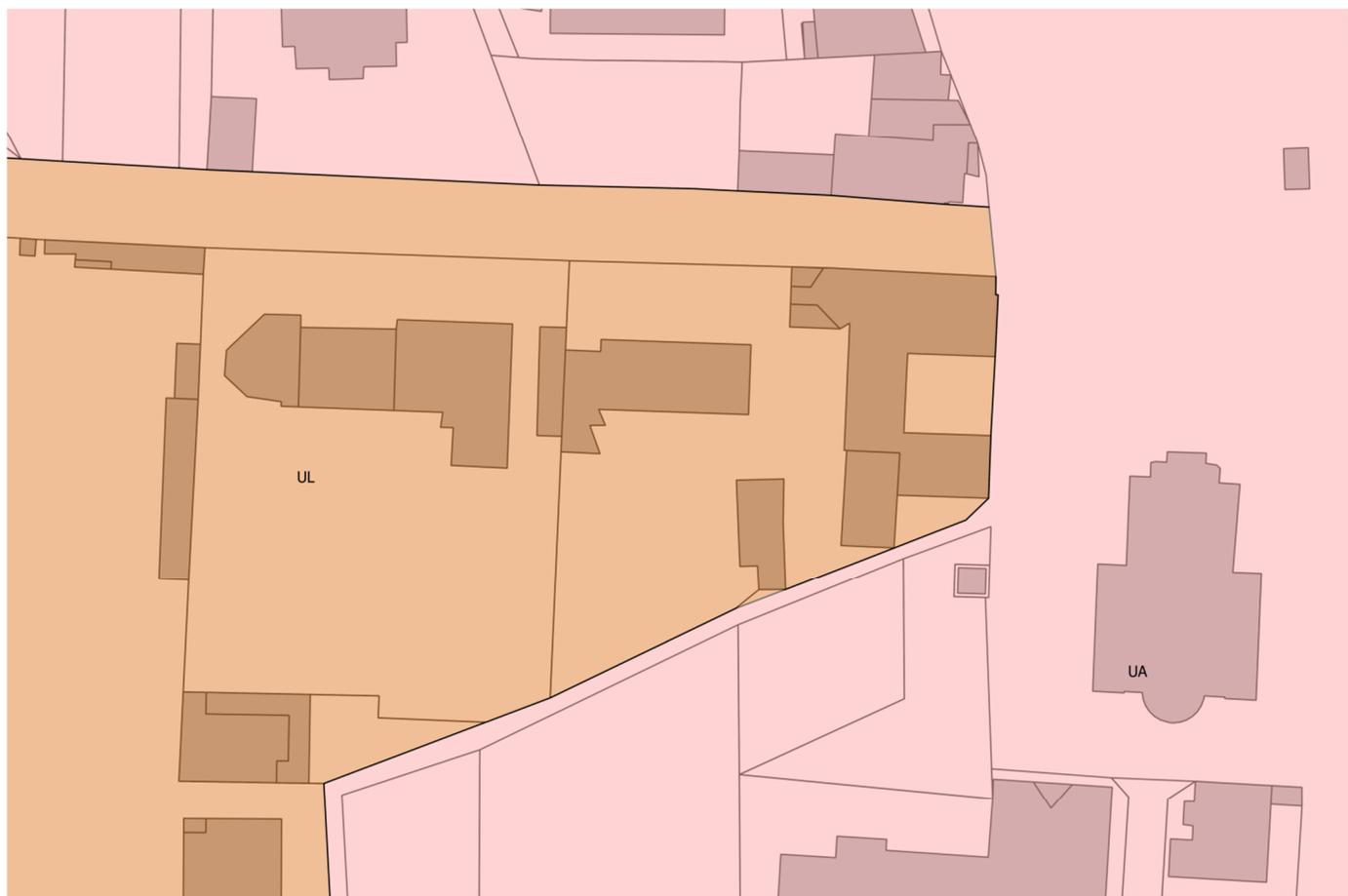
### 7.3. Cas des piscines non couvertes

Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Pièce n°5 - Règlement graphique**

**Plan de zonage**

**AVANT MODIFICATION :**



SÉM  
SAINT-ÉTIENNE  
la métropole

L'ÉTRAT



**APRES MODIFICATION :**

