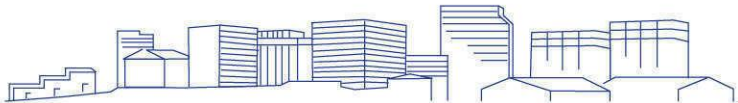


Commune de Saint-Étienne-La-Varenne

Plan Local d'Urbanisme

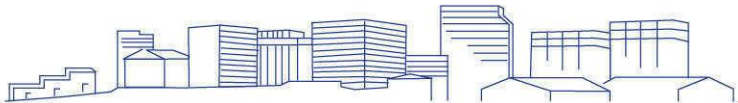
Modification n°1 – 2018



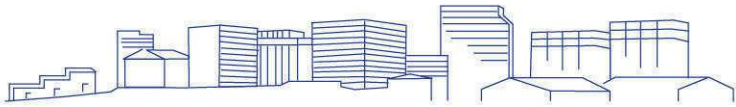


Sommaire

1	PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	3
1.1	Profil communal.....	4
1.2	Champ d'application de la procédure de modification	
	5	
2	DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION.....	6
2.1	Objets de la modification.....	7
2.2	Les éléments modifiés pour l'application de la loi MACRON	8
2.3	Les impacts de la modification sur les surfaces des zones	
	10	
2.4	Impact sur l'environnement	10



PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE



1.1 Profil communal

Superficie : 696 hectares

Population en 1999 : 608 habitants (source INSEE)

Population en 2015 : 742 habitants (source INSEE)

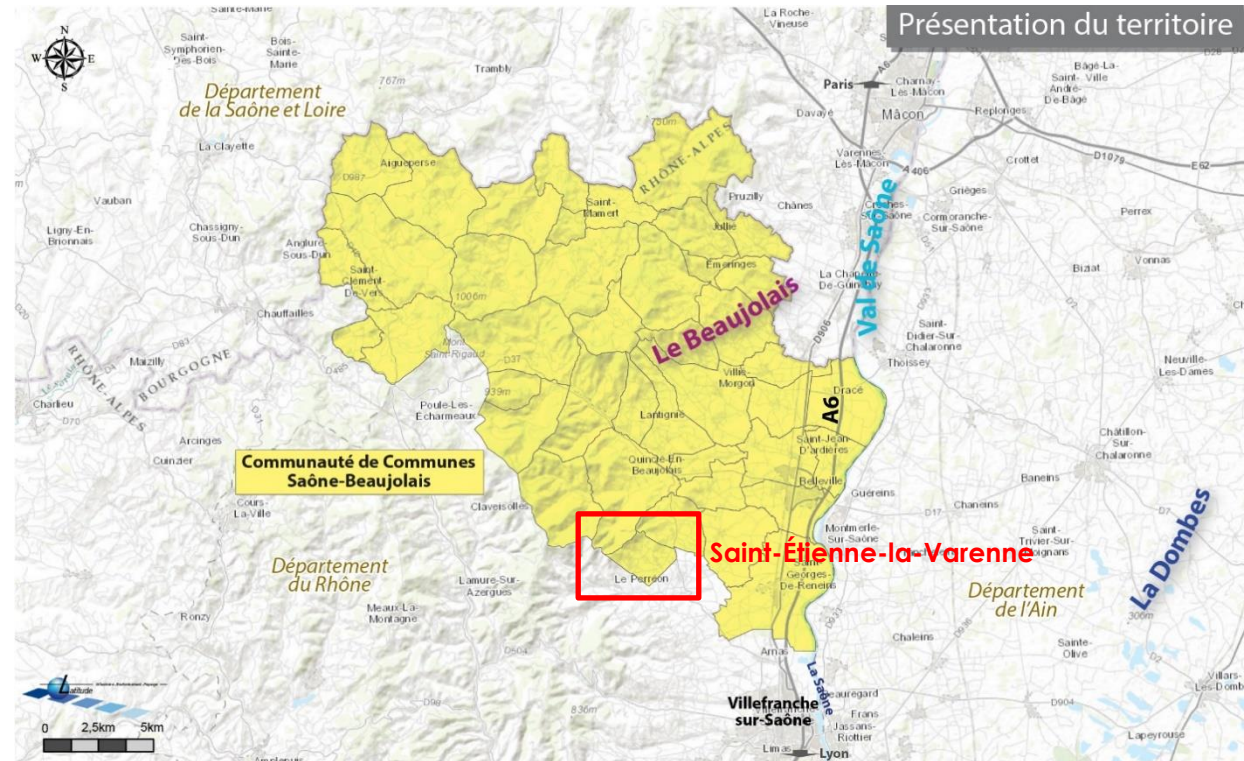
Altitude : 278 mètres à 620 mètres

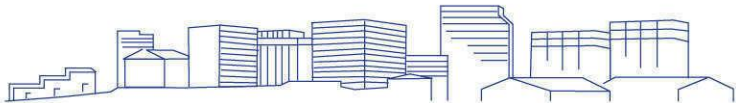
Commune intégrée au territoire de :

- la Communauté de Communes du Saône-Beaujolais ;
- SCOT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Odenas au Nord ;
- Saint-Étienne-des-Oullières à l'Est ;
- Le Perréon au Sud-Ouest ;
- Quincié-en-Beaujolais au Nord-Ouest





1.2 Champ d'application de la procédure de modification

La présente évolution du PLU relève de la procédure de droit commun.

Rappel du champ d'application de la présente modification

CHAMPS D'APPLICATION (L. 153-41°)

1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

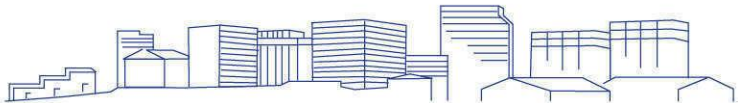
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

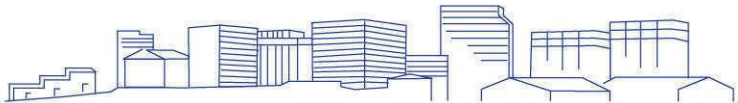
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

3- Modification simplifiée (L153-45)

En dehors des points 1 et 2, la modification simplifiée peut être utilisée.

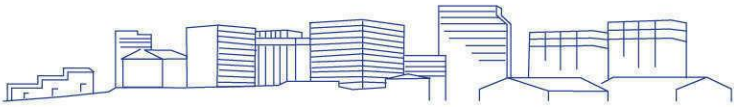


DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1 Objets de la modification

La présente procédure de modification a pour seul objet : La modification du règlement des zones agricoles afin de prendre en compte la « loi Macron ».



2.2 Les éléments modifiés pour l'application de la loi MACRON

La CCSB a fait réaliser par les bureaux d'études AUA, Atelier du triangle et Latitude uep, un audit sur 12 communes appartenant à son territoire (Cercié, Charentay, Chénas, Corcelles-en-Beaujolais, Juliéas, Lancié, Lantignié, Marchampt, Odenas, Quincié-en-Beaujolais, Saint-Etienne-la-Varenne, Villié-Morgon).

L'objectif est d'intégrer la loi MACRON dans le règlement de ces communes afin de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation (extension et annexe) dans les zones A et N, qu'elles soient ou non liées à une activité agricole, tout en les conditionnant à des règles encadrées (hauteur, emprise...).

Cela conduit à un règlement harmonisé sur les articles A2 et N2 pour les 12 communes.

Sur la commune, seule la zone A est concernée par la présente modification, la zone N étant inconstructible.

Le règlement de la zone A2 est réécrit d'une façon plus conventionnelle, afin d'autoriser uniquement les constructions agricoles

Rappels des articles de la « loi Macron »

L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

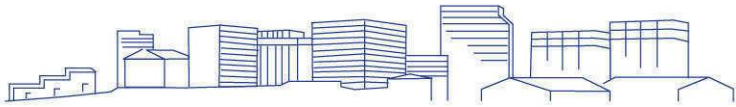
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

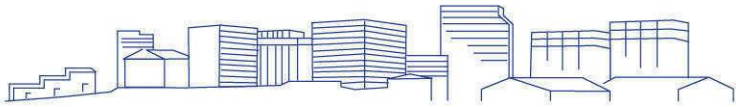


2.2.1 Modification du règlement : article A2

1) Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~a) L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination.~~
- ~~b) Les constructions à usage :
 - D'habitations lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de s'implanter à une distance maximum de 50 m des limites des zones d'habitat ;
 - D'annexes (piscine, garage, abri de jardin...) à condition qu'elles se situent à une distance inférieure à 50 mètres 20 mètres des bâtiments existants, et qu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole.~~
- ~~c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.~~
- ~~d) Les exhaussements et affouillements* du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.~~
- ~~e) Les constructions à vocation d'activités prolongeant l'acte de production agricole (transformation ou vente de produits issus de la production) ou qui ont pour support l'exploitation agricole.~~
- ~~f) Les adaptations, extensions et réfections sont autorisées si le bâtiment concerné est nécessaire à l'activité agricole.~~
- ~~g) Les aménagements et réfections des bâtiments d'habitation repérés par un numéro au plan de zonage. Les piscines sont autorisées à proximité immédiate du bâtiment existant.~~
- ~~h) Les unités nouvelles d'exploitations agricoles, sous réserve de s'implanter à une distance maximum de 50 m des limites des zones d'habitat.~~

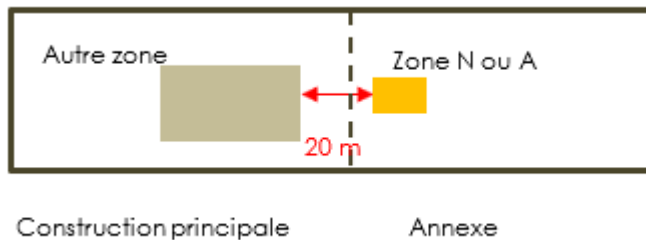
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - o L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.



- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :

La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



2.2.2 Modification du règlement : article A10

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au **faîtage**. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.

2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La surface générale des zones n'est pas modifiée dans la présente modification.

2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification. L'état initial de l'environnement réalisé au moment du PLU n'avait pas démontré la présence d'enjeux écologiques particuliers : ni habitat, ni espèces, ni corridors écologiques.

La présente modification du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.