

Modification de droit commun du PLU

Saint-Sylvestre

Avant-propos

L'objet de cette modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Sylvestre est d'adapter le règlement et le zonage.

Le Conseil Communautaire a par délibération en date du 01 avril 2021 prescrit la modification de droit commun du PLU.

Contexte réglementaire

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun établie par le Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Les objets de la modification

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 01 avril 2021, la modification du Plan Local d'Urbanisme concerne des points suivants :

1. Permettre les extensions des habitations existantes en zone A (agricole) et N (naturelle)
2. Adapter l'écriture de la règle relative à l'installation de panneaux solaires en toiture
3. Modifier le zonage du Hameau de Fragnol

1. Permettre les extensions en zone Agricole et Naturelle

Il s'agit d'intégrer les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite MACRON) permettant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A (agricole) et N (naturelle) des documents d'urbanisme.

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification figurent en rouges dans le tableau ci-dessous :

Zone	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
A	<p><u>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'utilisation agricole de la parcelle.- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants ;- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher dans la limite de 200m² de surface de plancher au totale (existant + extension) des habitations existantes. <p>Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange) est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none">- le changement de destination pour l'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher.	<p><u>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'utilisation agricole de la parcelle.- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants ;- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher dans la limite de 200m² de surface de plancher au totale (existant + extension) des habitations existantes.- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (liées ou non à l'exploitation agricole et si elles existent à la date d'approbation du PLU) limité à 40 m² de surface de plancher dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.- Les constructions d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale, et de piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante. <p>Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange) est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none">- le changement de destination pour l'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher.

Zone	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
N	<p>ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. - Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques (les installations classées liés à la production d'énergies renouvelables sont interdites). - Les constructions à usage d'annexes et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate. - Les travaux suivants concernant les constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher maximale de 250 m² après travaux des constructions existantes. L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de surface de plancher est autorisé dans le volume existant sans changement de destination. - Le changement de destination est admis dans les limites du volume existant et pour un usage d'habitation uniquement et à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, un bâtiment d'élevage industriel (cabanons, ruines). 	<p>ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. - Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques (les installations classées liés à la production d'énergies renouvelables sont interdites). - Les constructions à usage d'annexes et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate. - Les travaux suivants concernant les constructions existantes : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher maximale de 250 m² après travaux des constructions existantes. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle limité à 40 m² de surface de plancher dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux. L'aménagement des constructions existantes de plus de 250 m² de surface de plancher est autorisé dans le volume existant sans changement de destination. - Le changement de destination est admis dans les limites du volume existant et pour un usage d'habitation uniquement et à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, un bâtiment d'élevage industriel (cabanons, ruines).

1. Solarisation des toitures

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Climat Air Energie (PCAET), la communauté de commune Rhône Crussol a fixé des objectifs chiffrés en matière de développement des énergies renouvelables. L'énergie solaire est la ressource présentant le potentiel le plus important sur le territoire.

Le résidentiel de type « maisons individuelles » représente 20% de ce potentiel.

L'analyse des documents d'urbanisme des communes du territoire de Rhône-Crussol met en évidence que l'installation des panneaux n'est pas rendue possible dans de nombreux cas, du fait, non pas d'une volonté de faire obstacle à cet objectif mais plutôt de rédactions trop complexes. Les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme des Communes dont celui de SAINT-SYLVESTRE sont modifiés pour prévoir une rédaction commune sur l'ensemble du territoire intercommunal. La rédaction proposée est la suivante :

Article	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
11 commun à l'ensemble des zones	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal.- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal.- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. <p>Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. <p>Toutefois, pour tous les types de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.	<p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal.- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal.- La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %. <p>Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. <p>Toutefois, pour tous les types de constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">— les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont fortement recommandés. Ils doivent être dans un pan parallèle à la pente du toit lorsque la toiture est en pente. Pour les toitures plates, toiture-terrasse la pose sur chassis est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat.- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

3. Zonage du hameau de Fragnol

Les communes du territoire de la Communauté de communes Rhône Crussol, dont fait partie la commune de SAINT-SYLVESTRE, sont incluses dans le périmètre du SCoT du Grand Rovaltain devenu exécutoire le 17 janvier 2017. L'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le plan local d'urbanisme d'une commune a été approuvé antérieurement à l'approbation du SCoT, celui-ci doit être rendu compatible avec ce schéma.

L'analyse du plan local d'urbanisme de Saint-Sylvestre fait apparaître une incompatibilité au regard du SCoT du Grand Rovaltain en ce qui concerne la modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La modification du PLU de Saint-Sylvestre porte sur le reclassement en **zone naturelle** du hameau de Fragnol.

Zonage du PLU avant modification

